

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	9
Lisa 4 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

1. Korteriühistu juhtimine. Korteriühistu 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, mis tegutses ka 2023.a, augustis 2024 valiti uus 2-liikmeline juhatus (Külli Pilv ja Eba Koger). Juhatuses tööd korraldab juhatuses esimees K. Pilv. Töölepinguga töötavaid isikuid 2023.a ei olnud. Juhatuses liikmetele tasusid makstud ei ole. Korteriühistu ostab arvetest koostamiseks jms jooksvat raamatupidamisteenust alates 2009.a jaanuarist OÜ-lt Tarkvaralabor (veebikeskkond www.pro.korto.ee) ja on tasunud selle eest 175 eurot 2023. aasta jooksul kokku (14,5€/kuus). Majandusaasta aruande ja bilansi koostamisel on kasutatud raamatupidamisteenust OÜ-lt Pilvela. Juhatuses liikme K. Pilve terviseprobleemide tõttu on aruannete esitamine viibinud.

2. Majanduskava 2023-2024. Korteriühistu kogub vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse kavale: 14.07.2019 otsusega kinnitati remondifondi makse suuruseks 1,59 eurot/m² kohta, alates okt 2019 oli remondifondi suurus 1,69 €/m² ja alates 13.08.2024 on 2€/m² (reservi määr 20%), haldustasu koguti 2023.a 0,20€/m², kindlustusmaksed kaeti 2023.a haldustasust ruutmeetri-põhiselt, prügivedu ja üldelekter (trepikojad) võrdselt jagatuna korterite arvule, vesi/kanalisatsioon vastavalt korterite tarbimisnäitudele. 2023.a remonditöid ega suuremaid oste ei tehtud, kulud jäid tavapärase majandamise raamidesse.

Renoveerimistööd 2019:

14.07.2019 ja 29.08.2019 üldkoosolekutega otsustega tehti järgmised renoveerimistööd:

1) Katuse ja korstnate parandustööd, 2) Soojustati maja fassaad ja vundament, rajati pandus. 3) Renoveeriti trepikojad. Tööd teostas Remate Grupp OÜ summas ca 120 000 eurot ja omanikujäreelvalve 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 firmaga korteriomanike viivisvõlgnevuste menetlemise käsunduslepingu.

Remondi- jms suuremad tööd korterelamus aastatel 2009-2019

- 2009.a suuremad tööd: 1) teostati kogu hoonele energიაudit – tulemus: energiaklass D, soovitusel: põõningule 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, kellest 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 (varisemisohhtlikud) 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 peaveemõõdukõõli ümber nõuetele vastavaks. Suuremateks väljaminekuteks oli uue muruniiduki ost mais 2012 ja korstnate ning ventilatsioonilõõrde 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 lagunenenud korstnat. Korteriomanike abiga sulgeti hakipesaaugud ja korrastati ka liivakasti. Augustis 2014.a otsusega suurendati remondifondi makseid 15 sendi võrra, so 0,50 €/m² kohta, et koguda kiiremini vahendeid fassaadi renoveerimise tarbeks.
- 2015.a tavapäraseks 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 2023.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/
Eba Koger, juhatuse liige

Pärnus 13.08.2024 .a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 672	5 946	4 601
Nõuded ja ettemaksed	7 763	7 407	8 201
Kokku käibevarad	14 435	13 353	12 802
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	83 993	89 949	95 733
Kokku põhivarad	83 993	89 949	95 733
Kokku varad	98 428	103 302	108 535
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 955	5 784	6 625
Võlad ja ettemaksed	178	155	153
Eraldised	7 562	6 674	5 284
Kokku lühiajalised kohustised	13 695	12 613	12 062
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 993	89 949	95 733
Kokku pikaajalised kohustised	83 993	89 949	95 733
Kokku kohustised	97 688	102 562	107 795
Netovara			
Reservkapital	740	740	740
Kokku netovara	740	740	740
Kokku kohustised ja netovara	98 428	103 302	108 535

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	6 747	4 267
Kokku tulud	6 747	4 267
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-835	-876
Kokku kulud	-835	-876
Põhitegevuse tulem	5 912	3 391
Intressikulud	-5 912	-3 391
Aruandeaasta tulem	0	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	15 120	13 924
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 698	-2 563
Kokku rahavood põhitegevusest	12 422	11 361
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 784	-6 625
Makstud intressid	-5 912	-3 391
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 696	-10 016
Kokku rahavood	726	1 345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 946	4 601
Raha ja raha ekvivalentide muutus	726	1 345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 672	5 946

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	
31.12.2021	740	0	740
Muutused reservides		0	0
31.12.2022	740		740
Muutused reservides		0	0
31.12.2023	740		740

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

2023.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 kirjade 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	5	5
Arveldusarve SEB pangas	0	0
Arveldusarve Swedbankis	6 667	5 941
Kokku raha	6 672	5 946

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

Lisa 3 Tööjõukulud (eurodes)

2023 a. puudusid korteriühistul palgasaajad, samuti ei maksta juhatuseliikmetele töötasu.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Raamatupidamiskohustuslane on arvestanud 1 juhatuseliikmele juhatuseliikme lepingu alusel tasusid kuni veebruarini 2021. 2023 a tasusid ei arvestatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1552 EUR
korter 2	1097 EUR
korter 3	1222 EUR
korter 4	1488 EUR
korter 5	941 EUR
korter 6	1155 EUR
korter 7	1252 EUR
korter 8	1029 EUR
korter 9	1474 EUR
korter 10	1334 EUR
korter 11	1144 EUR
korter 12	1612 EUR
Kokku:	15300 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2024

Pärnu linn, Uus-Sauga tn 38 korteriühistu (registrikood: 80168156) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI PILV	Juhatuse liige	09.04.2025

2024-2025 majanduskava

Ühingu nimi: **KÜ Uus-Sauga tn 38**
Registrikood: 80168156
Aadress: Uus-Sauga tn 38, Pärnu linn, Pärnu linn, 80033
Põhitegevusala: 12-korterilise elamu Uus-Sauga 38 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ja KÜ liikmete esindamine.
Telefon: +372 51 50174, e-post uussauga38@gmail.com
Majandusaasta algus: 01.01.AAAA
Majandusaasta lõpp: 31.12.AAAA
Juhatuse liikmed: 2024. august seisuga Külli Pilv ja Eba Koger

Korterelamu Uus-Sauga 38, Pärnu linn iseloomustus

Elamu üldpind: 590 m2 (suletud netopind)
Eluruumide üldpind: 568 m2 (aluseks halduskulu ja remondifondi kogumisel)
Korterite arv: 12
Elamumaa suurus: 1880 m2
Ehitusalune maa: 414 m2

- Hoolduskulu ehk **haldustasu kogutakse 0,20 eurot/m2** x 568 m2 = 113,60 x 12 kuud=**1363 eurot aastas** – 146 = 1218 eurot aastas . Niitmise jm heakorratööde eest korter 4 (60,80 m2, omanik E. Koger) 2024.a vabastatud haldustasust (12,16 eurot/kuus, st 146 eurot aastas).

Hoolduskulude jagunemise selgitus:

1. **Raamatupidamise/arvete koostamise teenust** ostab korteriühistu sisse firmalt Tarkvaralabor OÜ (Korto PRO veebiteenus). Teenuse hind: 14,64 €/kuus = 175,68 €/aastas + 1 x aastas majandusaastaruande ja bilansi koostamine OÜ-lt Pilvela 100 €, **kokku raamatupidamise kulu 275€ aastas.**
2. **Muruniitmine ja lehekoristus jms hooajaline heakorratöö.**
Kuluks arvestatud: 146 eurot aastas (Niitmise jm heakorratööde eest ajakulu hüvitamiseks on korter 4 (60,80 m2, omanik E. Koger) 2022.a KÜ otsusega vabastatud haldustasust (12,16 €/kuus, st 146 €/aasta).
3. **Muud halduskulud** (väliskorstnate pühkimine ca 160 eurot aastas, korterelamu kohustuslik kindlustus - 2024.a oli 186 eurot aastas, lisaks jooksvalt kontoritarbed, koristamisvahendid, muruniiduki kütus jms)
Kuluks arvestatud: 943 eurot aastas, halduskulude jääk arvatakse remondifondi.
 - **Remondifondi** kogutakse 2024.a jaanuar – august 1,80 €/m2, septembrist 2024 alates 2 €/m2 kuus.
Kuluks arvestatud : 8179 + 4544 eurot = 12 723 aastas, alates 2025.a 13 632 aastas.
Remondifondi summast 2024.a arvestatud 11 952 euri pangale renoveerimislaenu ja intressi makseteks.

C Lisaks tasuvad korteri omanikud tarbitud kommunaalkulude eest, mida KÜ kogub vastavalt teenuse osutajatelt saadud arvetele: vesi/kanalisatsioon (vastavalt korterilt saadud näidule, jääk jagatuna näidu esitamata jätnud korterite vahel), prügivedu ja üldelekter (jagatud korterite arvule).

Planeeritavad tööd 2024 – 2025 : korstnate hindamine (korteri nr 4 ahi), korteri nr 2 kondensvesi püstakult, remondilahendused, üle vaadata prügi liigiti sorteerimine, lahendada pesuuiivatusala muutmine.

Juhatuse liikme(te) allkirjad: digitaalselt allkirjastatud