

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu

registrikood: 80542264

e-posti aadress: raudteet2nav1@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	6
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad tarnijatele	9
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne 2024

Korteriühistusse Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a kuulub 10 korterit. Korterite summaarne kasulik pindala on Raudtee 1 majal 554,8 m² ja Raudtee 1A majal 52,9 m². Hooneid Raudtee 1 ja Raudtee 1a majandatakse eraldi, ühe hoone remondi- jm tööde eest ei pea tasuma teise hoone omanikud ja vastupidi.

Korteriühistu põhitegevus:

- aadressil Raudtee tn 1 ja 1a asuva elumajade haldamine ja teenindamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud gaasi arveldamise vahendamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud vee arveldamise vahendamine.

Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Juhatus korraldab tööd ühiselt ja esimeest ei ole valitud.

Aruandeaastal jätkus vahendite kogumine maja fassaadi planeeritavate renoveerimistööde finantseerimiseks ja olemasolevate laenude teenindamiseks.

2024. aastal jätkusid korteriühistus maja fassaadi renoveerimistööde plaaneerimine. Tartu Linnavalitsus kooskõlastas lõplikult maja fassaadi renoveerimisprojekti aasta alguses. Juhatus alustas hinnapakkumiste kogumist ja finantseerimisvõimaluste otsimist. Sobiva lahenduseni ja ehitustööde teostaja valimiseni 2024. aastal veel ei jõutud.

2024 tehtud tööd:

Toimus ühine kevadine ja sügisene majaümbruse korrastus koos prügi ära veoga.

Taastati kinnistul peauksest prügikastide ja parkla poole kulgevad jalgrajad. Remonditi korter 3 esine puittrepp. Uuendati Raudtee tänava äärsed sirelipõõsad.

Toimus keldrite edasine koristus koos ebavajalike keldribokside lammutamisega.

Raudtee tn 1 // 1a juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 924	10 995	2
Nõuded ja ettemaksed	3 520	4 229	3
Kokku käibevarad	20 444	15 224	
Kokku varad	20 444	15 224	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 958	7 147	5
Võlad ja ettemaksed	1 390	1 595	4,6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 007	5 393	11
Kokku lühiajalised kohustised	19 355	14 135	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 287	38 304	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-30 287	-38 304	
Kokku pikaajalised kohustised	0	0	
Kokku kohustised	19 355	14 135	
Netovara			
Reservkapital	650	650	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	439	312	
Aruandeaasta tulem	0	127	
Kokku netovara	1 089	1 089	
Kokku kohustised ja netovara	20 444	15 224	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 820	17 642	9
Tulu ettevõtlusest	0	127	
Kokku tulud	12 820	17 769	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 565	-13 222	11
Tööjõukulud	-710	-600	12
Kokku kulud	-9 275	-13 822	
Põhitegevuse tulem	3 545	3 947	
Intressikulud	-3 545	-3 820	
Aruandeaasta tulem	0	127	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2024.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kokku raha	16 924	10 995

Raha jääk vastaval raamatupidamise kontol võrdub panga väljavõttel näidatud jäägiga.
Pangakonto jääk on 16 924 eur seisuga 31.12.2024

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 464	3 464
Ostjatelt laekumata arved	3 464	3 464
Ettemaksed	56	56
Tulevaste perioodide kulud	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 520	3 520
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 186	4 186
Ostjatelt laekumata arved	4 186	4 186
Ettemaksed	43	43
Tulevaste perioodide kulud	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 229	4 229

Kirjel ostjatelt laekumata arved on kajastatud korteriomanike tasumata hooldus- ja haldustasude, remonditasude, laenude ja kommunaalmaksete summasid.

Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on näidatud tõenäoliselt laekuvad summad.

Kui Krt 9 laekumata arvete summad ei laeku 2025.aasta jooksul, lugeda need ebatõenäoliselt laekuvaks. Krt 9 on sattunud läbi täitemenetluse kohtutäituri kätte. Selle tulemusena on korteriühistu osa (korter 9) pandud kohtutäituri kaudu sundmüüki.

Krt 9 on tasumata neli arvet (sept-dets 2024) summas 600 eur seisuga 31.12.2024.

Korteriomanikelt laekumata arveid kokku on 3 464 eurot, millest detsembrikuu arved moodustavad summas 2 753 eurot.

Detsembri 2024 eest esitatud arved korteriomanikele koosnevad järgmistest kuludest:

vesi: 410 eur

küte: 771 eur

üldelekter: 4 eur

prügivedu: 62 eur

hooldus- ja haldustasud: 60 eur

remondifond: 567 eur

remondifond lühiajaline laen: 639 eur

remondifond intress: 240 eur

Kokku: 2 753 eur

Kommunaalmaksete vahendamine jaanuar kuni detsember 2024:

Kommunaalkulud:

vesi: 1 617 eur

küte: 5 662 eur

üldelekter: 41 eur

prügivedu: 673 eur

Kokku: 7 993 eur

Kommunaaltulud:

vesi: 1 617 eur

küte: 5 662 eur

üldelekter: 41 eur

prügivedu: 673 eur

Kokku: 7 993 eur

Kirjel tulevaste perioodide kulu on kajastatud Swedbank P&C Insurance AS korteriühistu varakindlustuse makse summas 56 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	9	7
Sotsiaalmaks	15	12
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25	20

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	35 994	5 707	30 287	
Maja renoveerimise laen	2 251	2 251		
Pikaajalised laenud kokku	38 245	7 958	30 287	
Laenukohustised kokku	38 245	7 958	30 287	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	41 130	5 079	33 276	2 775
Maja renoveerimise laen	4 321	2 068	2 253	
Pikaajalised laenud kokku	45 451	7 147	35 529	2 775
Laenukohustised kokku	45 451	7 147	35 529	2 775

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu sõlmis Swedbank AS-iga laenulepingud maja renoveerimiseks:

- nr.20-035646-JI, 26.05.2020 summas 58 182,00 eur
- nr.20-086979-JI, 04.01.2021 summas 11 000,00 eur

Seisuga 31.12.2024 on pikaajalised laenukohustused pangale kokku summas 30 287 eurot ja lühiajalised laenukohustused kokku summas 7 958 eurot.

Lühi- ja pikaajalised laenukohustused pangale on kokku summas 38 245 eurot.

Seisuga 31.12.2024 on laenujääk:

- nr.20-035646-JI - 35 995 eur (viimane makse 30.04.2030)
- nr.20-086979-JI - 2 251 eur (viimane makse 30.12.2025)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 305	1 305
Võlad töövõtjatele	34	34
Maksuvõlad	25	25
Muud võlad	26	26
Kokku võlad ja ettemaksed	1 390	1 390
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 525	1 525
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	20	20
Muud võlad	20	20
Kokku võlad ja ettemaksed	1 595	1 595

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi kohustusi kommunaalmaksete, hooldus- ja haldustasude ning remonditasude eest.

Kirjel võlad töövõtjatele on kajastatud raamatupidajale arvestatud töötasu 34 eurot, milline makstakse välja jaanuaris 2025.

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembrikuu palga eest deklareeritud maksud, milliste maksetähtaeg saabub jaanuaris 2025:

Kinnipeetud tulumaks: 8,82 eur
 Sotsiaalmaks: 14,80 eur
 Töötuskindlustumaks: 1,08 eur
 Kokku: 24,70 eur

Kirjel muud viitvõlad on kajastatud maksud, millised on arvestatud detsembrikuu palga eest. Kuna palk makstakse välja jaanuaris 2025, siis arvestatud maksud muutuvad maksuvõlgadeks jaanuaris 2025, milliste maksetähtaeg saabub veebruaris 2025:

Kinnipeetud tulumaks: 9,71 eur
 Sotsiaalmaks: 14,80 eur
 Töötuskindlustumaks: 1,08 eur
 Kokku: 25,59 eur

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tartu Veevärk AS	417	452
Eesti Keskkonnateenused AS	61	59
Eesti Energia AS	0	4
Swedbank P&C Insurance AS	56	43
Elenger Grupp AS (end.Eesti Gaas AS)	198	219
Alexela AS	573	0
Kokku võlad tarnijatele	1 305	777

Lisa 8 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	34	30
Kokku võlad töövõtjatele	34	30

Raamatupidajale arvestatud kuupalk: 44,84 eur

Kinni peetud tulumaks: 9,71 eur

Kinni peetud töötuskindlustusmaks: 0,72 eur

Tasumisele kuuluv palk: 34,41 eur

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2024	2023
Mittesihtotstarbelised tasud		
Raamatupidajale arvestatud tasud	710	600
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	380	5 685
Korteriühistu kindlustustasud	603	463
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	40
Tartu Veevärk veenäitude vahe	22	38
Hoolas Ühistu konteiner	130	120
Panga maksekorralduse teenustasud	8	14
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	177	105
Majalaenu intress	3 545	3 820
Majalaenu põhimaksed	7 205	6 757
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 820	17 642

Raamatupidajale arvestatud tasud:

Palgakulu: 530,61 eur

Sotsiaalmaks: 175,13 eur

Töötuskindlustus: 4,26 eur

Kokku: 710,00 eur

Remonditasud:

Arteo OÜ - Raudtee 1 korterielamu rekonstrueerimise mahutabeli koostamine - 150 eur

Kevoral OÜ - Saematerjal, kinnitusvahend - trepi kulud - 152 eur

Isekallur Tartu OÜ - Killustik - 78 eur

Kokku: 380 eur

Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud:

Korrastustalguteks vahendid ja ühistule tööriistad:

Decora AS - Muruseeme - 6 eur

Decora AS - Pintsliite komplekt + villa ultima värv - 34 eur

Decora AS - Aialabidas (24 eur) ja käru (100 eur)

Metsakaupmees OÜ - Hoolduskomplekt muruniidukile - 13 eur

Kokku: 177 eur

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2024	2023
vanametalli müük	0	127
Kokku tulu ettevõtlusest	0	127

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023
Remonditööd	380	5 685
Tartu Korteriühistute Liit liikmemaks, Hoolas konteinter	130	120
Kü vara kindlustus -Swedbank P&C Insurance	603	463
Veenäitudest tulenev vahe	22	38
Panga maksekorralduse teenustasud	8	15
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	40
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	177	105
Maja renoveerimise lühiajalise laenu osa	7 205	6 756
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 565	13 222

REMONDIFOND:

Remondifondi jääk 31.12.2023: 12 540 eur

Korteriomanike tasud remondifondi perioodil 2024.a.: 6 785 eur

Kulutused remondifondist perioodil 2023.a: 1 360 eur

Remondifondi jääk bilansis 31.12.2024: 17 965 eur

Remondifondi koguti 1 eur/m2 kohta korterite lõikes (566,4m2) 6 785 eur

(v.a. korter 9)

Remondifondi (lühiajaline laen) koguti 7 205 eur, milline tasuti Swedbank AS-ile

(v.a. korter 9 - leping 20-035646-JI)

Remondifondi (intress) koguti 3 545 eur, milline tasuti Swedbank AS-ile

(v.a. korter 9 - leping 20-035646-JI)

Remondifond (pikaajaline laen) jääk 31.12.2023: -38 304 eur

Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2023: -7 147 eur

Remondifondi (pikaajaline laen) jääk 31.12.2024: -30 287 eur

Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2024: -7 958 eur

((38 304 + 7 147) - (30 287 + 7 958) = 7 206 eur)

Remondifondi jääk kokku bilansis: 10 007 eur (17 965 eur - 7 958 eur)

Remondifondi laenu osa väheneb vastavalt Swedbank ASi poolt esitatud maksegraafikule

(2025 laen summas 7 958 eur ja intress summas 2 584 eur)

Intressimäär muutub vastavalt lepingule.

Remondifond + remondifondi laen + remondifondi intress kokku 2024: 17 535 eur

Krt 9 s.h.: 202 eur

Kokku v.a. krt 9: 17 333 eur

Remondifondi koguti kokku keskmiselt kuus 2,55 eur/m² (17 333 / 566,4m² / 12 kuud)

Remondifondi koguti kokku keskmiselt krt 9: 0,32€ (202 / 52,9m² / 12 kuud)

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	531	448
Sotsiaalmaksud	179	152
Kokku tööjõukulud	710	600
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Siin on näidatud raamatupidajale arvestatud palgakulu aastas kokku.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	3826 EUR
Krt 2	3650 EUR
Krt 3	2136 EUR
Krt 4	1523 EUR
Krt 6	4798 EUR
Krt 7	2367 EUR
Krt 8	2449 EUR
Krt 9	1583 EUR
Krt V	1757 EUR
Krt VA	2280 EUR
Kokku:	26369 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2025

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu (registrikood: 80542264) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUR LUMISTE	Juhatuse liige	23.04.2025
Resolutsioon:	Kinnitada KÜ 2024. majandusaasta aruanne	