

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu

registrikood: 80112919

telefon: +372 56824012

e-posti aadress: uus3tartu@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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Võlad tarnijatele	8
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressitulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ-l on 90 liiget ja KÜ tööd korraldab neljaliikmeline juhatus.

Aasta jooksul vahendati korteriomanikele kommunaalteenuseid, koguti hooldus- ja remonditasusid. Remondifondi kogutud vahendeid oli bilansipäeva seisuga 220 833 eurot.

2024. a tulemiks kujunes 7464 eurot. Varade (aktiva) maht seisuga 31.12.2024. a oli 280 049 eurot, mis on võrreldes 2023. aastaga 39 519 eurot rohkem.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	262 329	223 503	2
Nõuded ja ettemaksed	17 720	17 027	3
Kokku käibevarad	280 049	240 530	
Kokku varad	280 049	240 530	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 132	14 712	5-6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	220 833	185 198	8
Kokku lühiajalised kohustised	231 965	199 910	
Kokku kohustised	231 965	199 910	
Netovara			
Reservkapital	5 811	5 811	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	34 809	31 902	
Aruandeaasta tulem	7 464	2 907	
Kokku netovara	48 084	40 620	
Kokku kohustised ja netovara	280 049	240 530	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	39 763	53 159	7
Kokku tulud	39 763	53 159	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 609	-22 079	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 468	-17 989	9
Tööjõukulud	-9 025	-10 127	10
Muud kulud	-129	-80	
Kokku kulud	-39 231	-50 275	
Põhitegevuse tulem	532	2 884	
Intressitulud	6 932	23	11
Aruandeaasta tulem	7 464	2 907	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava ja mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha Swedbankis ja SEB Pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiarundes kuluna ega saadud summasid tuluna, kommunaalteenuste vahenduse käigus majandusaastal tekkinud vahe kajastatakse kas tulu või kuluna.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu ja juhatuse liikmed. Seotud isikutega turutingimustest erinevaid ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. KÜ liikmetele esitati igakuiseid arveid teenuste eest. KÜ juhatuse esimehele maksti juhatuse liikme tasu ning kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ametisõitudeks. Juhatuse liikmega seotud ettevõttest osteti 2024. a I poolaastal haldus- ja hooldusteenuseid.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse § 6 ja 8.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
SEB Pank arveldusarve	43 081	22 218
SEB Pank tähtajalised hoiused	80 000	80 000
Swedbank arveldusarve	59 248	31 285
Swedbank tähtajalised hoiused	80 000	90 000
Kokku raha	262 329	223 503

Kassakäivet korteriühistul ei ole.

Juba 2023. a keskel paigutati osa likviidsetest vahenditest tähtajalistele hoiustele, et teenida kõrge Euribori tingimustes intressitulu. 2024. a intressitulu oli 6932 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 435	17 435
Ostjatelt laekumata arved	17 435	17 435
Ettemaksed	285	285
Tulevaste perioodide kulud	285	285
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 720	17 720
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 737	16 737
Ostjatelt laekumata arved	16 737	16 737
Muud nõuded	5	5
Intressinõuded	5	5
Ettemaksed	285	285
Tulevaste perioodide kulud	285	285
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 027	17 027

Seisuga 31.12.2024 oli korteriühistule tasumata arveid kokku 17 435 eurot, pikaajalisi võlgnevusi ei olnud. Detsembrikuu arveid oli tasumata 16 921 eurot ja varasemaid võlgnevusi oli neljal korteril kokku 504 eurot.

Seisuga 31.12.2023 oli korteriühistule tasumata arveid kokku 16 737 eurot, pikaajalisi võlgnevusi ei olnud. Detsembrikuu arveid oli tasumata 16 237 eurot ja varasemaid võlgnevusi oli kolmel korteril kokku 500 eurot.

Viitlaekumisena on kajastatud 2023. a eest arvestatud pangaintresside nõue. Intressid maksti välja järgneva aasta esimestel päevadel.

Tulevaste perioodide tuludena kajastatakse aruandeaastale järgneva aasta kindlustuse summasid, mille kohta esitatakse korteriomanikele arved aruandeaastale järgneval aastal.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	80	87
Sotsiaalmaks	132	209
Kohustuslik kogumispension		5
Töötuskindlustusmaksed		5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	212	306

Bilansipäeva seisuga olid KÜ-I maksuvõlad detsembrikuus tehtud väljamaksetelt arvestatud tööjõumaksude osas.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 920	10 920
Maksuvõlad	212	212
Kokku võlad ja ettemaksed	11 132	11 132
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 615	13 615
Võlad töövõtjatele	791	791
Maksuvõlad	306	306
Kokku võlad ja ettemaksed	14 712	14 712

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad teenuste eest	10 920	13 615
Kokku võlad tarnijatele	10 920	13 615

Võlad tarnijatele detsembrikuu teenuste eest, tasutud järgneva aasta esimestel kuudel.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	29 154	31 080
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	10 609	22 079
Kokku liikmetelt saadud tasud	39 763	53 159

Korteriühistu liikmetelt kogutakse igakuiselt hooldus- ja remonditasusid vastavate kulude katteks.

Remondifondi kogutud summadest on tuludena kajastatud vaid see osa, mille arvelt aruandeaastal kulutusi tehti.

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023
Külmaveetrassi remont	0	-10 922
Veevariiga seotud vee kulu	-13	-1 180
San-tehnilised tööd, sh avariilised	0	-250
Gaasikontroll ja gaasikraanide vahetus	0	-1 260
Joonimistööd parklas	0	-7 699
Välisrepi betoneerimine	0	-768
Elektripaigaldise kontroll ja korrastus	-4 168	0
Süvamahuti tõstekoti vahetamine	-5 280	0
Veevariijärgne remont	-1 148	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 609	-22 079

Siin on kajastatud remondifondi kogutud vahendite arvelt aruandeaastal tehtud remondikulud.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023 oli 185 198 eurot.

Remondifondi koguti 2024. aasta jooksul korteriomanikelt 46 244 eurot. Remondifondi arvelt tehti kulutusi 10 609 eurot. 2024. a lõpus oli remondifondis 220 833 eurot.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022 oli 181 130 eurot.

Remondifondi koguti 2023. aasta jooksul korteriomanikelt 26 147 eurot. Remondifondi arvelt tehti kulutusi 22 079 eurot. 2023. a lõpus oli remondifondis 185 198 eurot.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Hoone hoolduskulud	-4 192	-2 332
Hoone kindlustuse kulu	-622	-622
Territooriumi hoolduse kulud	-4 350	-3 756
Raamatupidamisteenuse kulud	-2 160	-2 160
Prügiveo kulud	0	-1 617
Üldelektri kulud	0	-650
Pangakulud	-203	-212
Ruumide rendikulud	-40	-50
Büroo- ja telefonikulud	-115	-108
Isikliku sõiduauto kasutamise kulud	-1 723	-1 800
Muud kulud, sh lumekoristus	-997	-564
Kinnisvara haldusteenus	-2 791	-4 118
Koristaja teenus	-2 275	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 468	-17 989

Mitmesuguste tegevuskulude all kajastatakse hoone korrashoiuks vajalikke kulutusi, aga ka büroo- ja haldusteenuste kulusid.

Muude kulude all kajastuvad muuhulgas keldrite koristus, printimise kulud ja KÜ juhtimiseks vajalike digitaalsete dokumentide pakett. Hoolduskuludes sisalduvad san-tehnilised tööd, ummistuste likvideerimine, remonttööd, võtmete valmistamine, tehnosüsteemide avariivalve.

Kommunaalteenuste vahendamise tulusid ja kulusid tulemiaruanDES ei kajastata, vahendamise saldo tuuakse bilansis, 2024. ja 2023. aastal oli vahendamise tulem 0 eurot.

2024. aastal vahendati kommunaalteenuseid kokku 79 605 eurot:

Soojusenergia 60 490 eurot

Vesi ja kanalisatsioon 12 020 eurot

Gaas 1778 eurot

2023. aastal vahendati kommunaalteenuseid kokku 93 398 eurot:

Soojusenergia 75 898 eurot

Vesi ja kanalisatsioon 11 388 eurot

Gaas 3193 eurot

Üldelekter 707 eurot (7 kuud)

Jäätmekäitlus 2212 eurot (7 kuud)

(Üldelektri ja jäätmekäitluse kulud olid kuni 2023. a maini kajastatud mitmesuguste tegevuskulude osas ja neid arvetel otse edasi ei jagatud).

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-6 578	-7 601
Sotsiaalmaksud	-2 447	-2 531
Puhkusereserv	0	5
Kokku tööjõukulud	-9 025	-10 127
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistus on tasulise lepinguga töö juhatuses esimees ning kuni juulini 2024 oli töö osalise koormusega trepikodade koristaja.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	6 932	23
Kokku intressitulud	6 932	23

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	80	81
Juriidilisest isikust liikmete arv	10	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	17 720	17 026
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 720	17 026
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	643
Kokku võlad ja ettemaksed	0	643

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	154 155	150 624
Kokku müüdid	154 155	150 624

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 655	18 398
Kokku ostetud	10 655	18 398

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	4 800	4 800
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	1 723	1 800

Seotud isikuteks on korteriühistu ja juhatuse liikmed. Seotud isikutega turutingimustest erinevaid ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. KÜ liikmetele esitati igakuiseid arveid teenuste eest.

KÜ juhatuse esimehele maksti juhatuse liikme tasu ning kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ametisõitudeks.

KÜ juhatusse kuuluva isikuga seotud haldusfirmast osteti teenuseid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01	1419 EUR
Korter 02	1295 EUR
Korter 03	1477 EUR
Korter 04	1289 EUR
Korter 05	1280 EUR
Korter 06	1680 EUR
Korter 07	1292 EUR
Korter 08	1251 EUR
Korter 09	1339 EUR
Korter 10	1350 EUR
Korter 11	1219 EUR
Korter 12	1316 EUR
Korter 13	1572 EUR
Korter 14	1860 EUR
Korter 15	2000 EUR
Korter 16	1924 EUR
Korter 17	1405 EUR
Korter 18	2293 EUR
Korter 19	1891 EUR
Korter 20	1668 EUR
Korter 21	2233 EUR
Korter 22	1669 EUR
Korter 23	1411 EUR
Korter 24	2428 EUR
Korter 25	2089 EUR
Korter 26	1791 EUR
Korter 27	1955 EUR
Korter 28	1947 EUR
Korter 29	1485 EUR
Korter 30	1775 EUR
Korter 31	2176 EUR
Korter 32	1203 EUR
Korter 33	2198 EUR
Korter 34	2330 EUR
Korter 35	1021 EUR
Korter 36	1956 EUR
Korter 37	3024 EUR
Korter 38	1036 EUR
Korter 39	2098 EUR
Korter 40	2341 EUR
Korter 41	909 EUR
Korter 42	1776 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	2257 EUR
Korter 44	1082 EUR
Korter 45	1939 EUR
Korter 46	1566 EUR
Korter 47	1457 EUR
Korter 48	1323 EUR
Korter 49	1426 EUR
Korter 50	1459 EUR
Korter 51	1620 EUR
Korter 52	1417 EUR
Korter 53	1662 EUR
Korter 54	1623 EUR
Korter 55	1537 EUR
Korter 56	1169 EUR
Korter 57	1592 EUR
Korter 58	1484 EUR
Korter 59	1406 EUR
Korter 60	1469 EUR
Korter 61	2145 EUR
Korter 62	1641 EUR
Korter 63	2005 EUR
Korter 64	2117 EUR
Korter 65	1422 EUR
Korter 66	2055 EUR
Korter 67	1922 EUR
Korter 68	1350 EUR
Korter 69	2102 EUR
Korter 70	1766 EUR
Korter 71	1564 EUR
Korter 72	1915 EUR
Korter 73	1712 EUR
Korter 74	1388 EUR
Korter 75	1983 EUR
Korter 76	1991 EUR
Korter 77	1330 EUR
Korter 78	2488 EUR
Korter 79	2431 EUR
Korter 80	1081 EUR
Korter 81	2002 EUR
Korter 82	2147 EUR
Korter 83	1147 EUR
Korter 84	1987 EUR
Korter 85	2665 EUR
Korter 86	1194 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 87	1934 EUR
Korter 88	1900 EUR
Korter 89	1471 EUR
Korter 90	2141 EUR
Kokku:	154155 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2025

Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu (registrikood: 80112919) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIMI OSTRAT	Juhatuse liige	07.05.2025
Resolutsioon:	Uus tn 3 korteriühistu (80112919) 2024 majandusaasta aruanne on kinnitatud juhatus otsuse eelnõu alusel liikmete kirjalikul hääletamisel 06.05.2025.	