

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 korteriühistu

registrikood: 80240184

telefon: +372 56462692

e-posti aadress: kustma@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Muud tulud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE	13
Lisa 12 KOMMUNAALTEENUSED (eurodes)	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2006.a.

Ühistul on 12 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2024 - 31.12.2024 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 6 394 eurot (2023.aastal 4 769 eurot),
- kulud summas 6 911 eurot (2023.aastal 4 587 eurot),
- tulem summas -517 eurot (2023.aastal 182 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 3 953 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 2 567 eurot, kasutati summas 1 587 eurot (seal hulgas Kredexi makseteks 647 eurot ja remondikuludeks 940 eurot), remondifondi jääk majandusaasta lõpus 4 932 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 1 665 eurot, sealhulgas:

- reservkapital summas 2000 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas -335 eurot.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

Suvel on makstud tasu niitmise eest brutosummas 635 eurot (2022.aastal 635 eurot), millele lisandusid tööandja maksud summas 215 eurot (2023.aastal 215 eurot).

Kokku tööjõukulud 850 eurot (2023.aastal 850 eurot).

Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 493	4 784	
Nõuded ja ettemaksed	10 473	10 213	2
Kokku käibevarad	15 966	14 997	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	73 711	81 780	2
Kokku põhivarad	73 711	81 780	
Kokku varad	89 677	96 777	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 069	7 767	3
Võlad ja ettemaksed	1 300	1 095	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 932	3 953	
Kokku lühiajalised kohustised	14 301	12 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	73 711	81 780	
Kokku pikaajalised kohustised	73 711	81 780	
Kokku kohustised	88 012	94 595	
Netovara			
Reservkapital	2 000	2 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	182	0	
Aruandeaasta tulem	-517	182	
Kokku netovara	1 665	2 182	
Kokku kohustised ja netovara	89 677	96 777	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 206	4 719	5
Muud tulud	188	50	6
Kokku tulud	6 394	4 769	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 587	-702	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 286	-2 986	7
Tööjõukulud	-850	-850	8
Muud kulud	-188	-49	9
Kokku kulud	-6 911	-4 587	
Põhitegevuse tulem	-517	182	
Aruandeaasta tulem	-517	182	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-517	182
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 809	7 644
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	205	80
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	979	232
Muud rahavood põhitegevusest	0	-775
Kokku rahavood põhitegevusest	8 476	7 363
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 767	-7 496
Makstud intressid	-6 158	-6 100
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 158	6 100
Laekunud osakapital	0	1 770
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 767	-5 726
Kokku rahavood	709	1 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 784	3 147
Raha ja raha ekvivalentide muutus	709	1 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 493	4 784

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	230	775	1 005
Aruandeaasta tulem		182	182
Muutused reservides	1 770	-775	995
31.12.2023	2 000	182	2 182
Aruandeaasta tulem		-517	-517
31.12.2024	2 000	-335	1 665

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamiseks. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 404	2 404		
Ostjatelt laekumata arved	2 404	2 404		
Laenunõuded	81 780	8 069	45 117	28 594
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 184	10 473	45 117	28 594

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 446	2 446		
Ostjatelt laekumata arved	2 446	2 446		
Laenunõuded	89 547	7 767	34 134	47 646
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 993	10 213	34 134	47 646

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2024. ja 2023.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid ei olnud majandusaasta lõpu seisuga (2023. aasta lõpul 1 korteriomani kul summas 177 eurot, s.o.2 % nõuete kogusummast)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.13-069528-JI-1	81 780	8 069	45 117	28 594	6,41%	EUR	30.09.2033
Pikaajalised laenud kokku	81 780	8 069	45 117	28 594			
Laenukohustised kokku	81 780	8 069	45 117	28 594			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.13-069528-JI-1	89 547	7 767	34 134	47 646		EUR	2033
Pikaajalised laenud kokku	89 547	7 767	34 134	47 646			
Laenukohustised kokku	89 547	7 767	34 134	47 646			

2013. aastal võetud pangalaenu summas 153 981 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 7 767 eurot ning laenuintresse summas 6 158 eurot.

Laenu põhiosa jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 81 780 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 30.09.2033 aasta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	763	763
Saadud ettemaksed	537	537
Tulevaste perioodide tulud	290	290
Muud saadud ettemaksed	247	247
Kokku võlad ja ettemaksed	1 300	1 300
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	659	659
Saadud ettemaksed	436	436
Tulevaste perioodide tulud	267	267
Muud saadud ettemaksed	169	169
Kokku võlad ja ettemaksed	1 095	1 095

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 195 eurot (2023.a. 172 eurot);

hooldustasu 95 eurot (2023.a. 95 eurot).

Kokku tulevaste perioodide tulud 290 eurot (2023.a. 267 eurot).

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 989	1 989
Haldustasu	2 224	2 028
Kindlustustasud	406	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	940	702
Kredexi tasud	647	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 206	4 719

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2024	2023
Hooldustööd korteris	188	49
Muud	0	1
Kokku muud tulud	188	50

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Hoolduskulud	2 062	958
Halduskulud	2 224	2 028
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 286	2 986

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	635	635
Sotsiaalmaksud	215	215
Kokku tööjõukulud	850	850

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2024	2023
Hooldustööd korteris	188	49
Kokku muud kulud	188	49

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Lisa 11

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	3 721	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2023.aastal	1 929	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kogutud 2023.aastal laenumakseteks	1 035	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-702	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Reservkapitali suurendamine	-995	Kajastatakse netovarade aruandes
Kasutatud 2023.aastal laenumaksete katteks	-1 035	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	3 953	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2024.aastal	1 920	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kogutud 2024.aastal Kredexi tasudeks	647	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2024.aastal remonditööde katteks	-940	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Kasutatud 2024.aastal Kredexi tasude katteks	-647	Kajastatakse samas summas tulemiaruaande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Ümardamine	-1	
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2024	4 932	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Lisa 12**KOMMUNAALTEENUSED**

(eurodes)

Nimetus	2024	2023
Küttekulude jaotusteenus	213	187
Vesi ja kanalisatsioon	2 221	2 190
Prügivedu	816	817
Elektrienergia	3232	2383
KOKKU	6 482	5 577

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruan­des ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2055 EUR
2	2254 EUR
3	2118 EUR
4	2257 EUR
5	1771 EUR
6	2644 EUR
7	1883 EUR
8	2380 EUR
9	2250 EUR
10	2642 EUR
11	2517 EUR
12	3111 EUR
Kokku:	27882 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 korteriühistu (registrikood: 80240184) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI PANN	Juhatuse liige	12.05.2025