

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tallinn, Sõpruse pst 8 korteriühistu

registrikood: 80160108

telefon: +372 56569974, +372 56248680, +372 56466455

e-posti aadress: soprusepst8@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	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 8 Annetused ja toetused	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Sõpruse pst 8 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remonttööde läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Sõpruse 8 asutati ja registreeriti 2001. aastal. KÜ tööd korraldab 4-liikmeline juhatus.

2024. aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek – 07.05.2024.a, kus:

- kinnitati 2023.a majandusaasta aruanne,
- kehtestati 2024.a majanduskava.

Juhatuse tasandil arutati ühistuga seotud küsimusi vastavalt vajadusele meilitsi või telefonitsi.

2020. aastal võttis KÜ üldkoosolek vastu elamu renoveerimiskava, mille põhjal taotleti Swedbankist laenu kokku 330 000 eurot. 2020.-2021.aa teostati projektijärgne kompleksrenoveerimine mis hõlmas: elamu välispiirete soojustamine (sh pööning) ja katuse korrastamine; välisuste ja vajadusel ka akende vahetus ning anknapalede soojustamine; küttesüsteemi rekonstrueerimine ja tasakaalustamine; vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine; korteritesse ventilatsiooniklappide ning vannitubadesse väljatõmbeventilaatorite paigaldus.

Laenu tagasimakse periood on 18 aastat kuni aastani 2038. Laenu tagasimaksmine toimub graafikukohaselt. 2024.a landati marginali 2,9 %-lt 2,2%-le. Laenu- ja intressimaksete finantseerimiseks korteriomaniikelt eraldi vahendeid ei koguta, maksed pangale kaetakse KÜ remonditasudest.

2024.a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remondi- ja hooldustöid kokku summas 2 107 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 2 644 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 122 eurot.

2025.a suuremaid remonditöid ei planeerita rahaliste vahendite puudumise tõttu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 256	6 187	
Nõuded ja ettemaksed	20 637	17 987	2
Kokku käibevarad	25 893	24 174	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	262 766	277 054	2
Kokku põhivarad	262 766	277 054	
Kokku varad	288 659	301 228	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 731	11 814	3
Võlad ja ettemaksed	4 070	4 638	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 644	3 199	6
Kokku lühiajalised kohustised	20 445	19 651	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	262 766	277 054	3
Kokku pikaajalised kohustised	262 766	277 054	
Kokku kohustised	283 211	296 705	
Netovara			
Reservkapital	4 810	4 007	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	516	425	
Aruandeaasta tulem	122	91	
Kokku netovara	5 448	4 523	
Kokku kohustised ja netovara	288 659	301 228	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	30 656	41 784	7
Annetused ja toetused	104	0	8
Muud tulud	5	26	14
Kokku tulud	30 765	41 810	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 107	-14 329	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 674	-3 729	10
Tööjõukulud	-5 929	-5 489	11
Muud kulud	-1	0	14
Kokku kulud	-11 711	-23 547	
Põhitegevuse tulem	19 054	18 263	
Intressikulud	-17 932	-18 172	12
Muud finantstulud ja -kulud	-1 000	0	
Aruandeaasta tulem	122	91	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	19 054	18 263	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-733	1 396	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-568	-294	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-555	-17 158	6
Kokku rahavood põhitegevusest	17 198	2 207	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	12 371	11 903	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 371	11 903	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 371	-11 903	3
Makstud intressid	-17 932	-18 172	12
Laekunud osakapital	803	469	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 500	-29 606	
Kokku rahavood	-931	-15 496	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 187	21 683	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-931	-15 496	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 256	6 187	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	3 538	425	3 963
Aruandeaasta tulem		91	91
Asutajate ja liikmete sissemaksed	469		469
31.12.2023	4 007	516	4 523
Aruandeaasta tulem		122	122
Asutajate ja liikmete sissemaksed	803		803
31.12.2024	4 810	638	5 448

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Sõpruse pst 8 korteriühistu 2024.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0			
Laenunõuded	276 497	13 731	82 062	180 704	3,13
Ettemaksed	148	148			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	6 758	6 758			13
Kokku nõuded ja ettemaksed	283 403	20 637	82 062	180 704	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	32	32			
Laenunõuded	288 868	11 814	73 365	203 689	3,13
Ettemaksed	147	147			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	5 994	5 994			13
Kokku nõuded ja ettemaksed	295 041	17 987	73 365	203 689	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 216 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2025.a.

Nõudena ostjate vastu on kajastatud nõue isikute vastu kes ei ole KÜ liikmed.
Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2020.-2021. aastatel teostatud renoveerimise katteks, mis oli rahastatud Swedbank laenu abil. Laenunõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu laenukohustisega.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Renoveerimislaen	276 497	13 731	82 062	180 704	5,785%	EUR	30.07.2038	2
Pikaajalised laenud kokku	276 497	13 731	82 062	180 704				
Laenukohustised kokku	276 497	13 731	82 062	180 704				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Renoveerimislaen	288 868	11 814	73 365	203 689	6,858%	EUR	30.07.2038	2
Pikaajalised laenud kokku	288 868	11 814	73 365	203 689				
Laenukohustised kokku	288 868	11 814	73 365	203 689				

Laenuandja: Swedbank
 Sihtotstarve: elamu kompleksrenoveerimine
 Intress: 2,2% + 6 kuu euribor
 Lepingusumma 330 000 €

Tasutud 2023.a -11 903 €
 Võlg 31.12.2023.a 288 868 €
 Tasutud 2024.a -12 371 €
 Võlg 31.12.2024.a 276 497 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes aruandekuupäeval kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 705	2 705	
Võlad töövõtjatele	494	494	
Maksuvõlad	163	163	5
Liikmete ettemaksed arvete alusel	638	638	13
Ettemaksed teenuste eest	70	70	13
Kokku võlad ja ettemaksed	4 070	4 070	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 016	3 016	
Võlad töövõtjatele	494	494	
Maksuvõlad	163	163	5
Liikmete ettemaksed arvete alusel	909	909	13
Ettemaksed teenuste eest	56	56	13
Kokku võlad ja ettemaksed	4 638	4 638	

Aruandekuupäeva seisuga on kajastatud tarnijatele tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on järgmise aasta jaanuaris.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	28	28
Sotsiaalmaks	122	122
Kohustuslik kogumispension	7	7
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	163	163

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	20 357	27 246			47 603	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				-14 329	-14 329	7,9
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-11 903		-11 903	3
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-18 172	-18 172	7,12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 357	27 246	-11 903	-32 501	3 199	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 357	27 246	-11 903	-32 501	3 199	13
	31.12.2023	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2024	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	3 199	32 855			36 054	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				-2 107	-2 107	7,9
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-12 371		-12 371	3
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-17 932	-17 932	7,12
Remonditasude arvelt tasutud laenu lepingutasu				-1 000	-1 000	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 199	32 855	-12 371	-21 039	2 644	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 199	32 855	-12 371	-21 039	2 644	13

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on kajastatud korteriomani- ke poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	9 617	9 283	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	2 107	14 329	6,9
Laenuintressi katteks	17 932	18 172	6,12
Pangalaenu lepingutasu katteks	1 000	0	6
Kokku liikmetelt saadud tasud	30 656	41 784	

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2024	2023
Sihotfinantseerimine tegevuskuludeks	104	0
Kokku annetused ja toetused	104	0
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	104	0
Tallinna LV koolitustoetus	104	0

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Remonditööd	541	14 329	
Hooldustööd	1 566	0	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 107	14 329	6,7

2024.a

Remonditööd:

- tõkkepuu remont 230 €,
- trepikoja valgustuse remont 311 €.

Hooldustööd:

- veetorustiku maanduse ühendamine 580 €,
- elektripaigaldiste audit ja mõõtmised 293 €,
- ühiskasutuses oleva gaasipaigaldise kontroll 547 €,
- soojasõlme kontroll ja reguleerimine 146 €.

2023.a

Remonditööd:

- trepikodade remont 12 970 €,
- soojavee tsirkulatsioonipumba vahetus 454 €,
- tõkkepuu kontrolleri paigaldus 299 €,
- liikumisandurite paigaldus I tr 296 €,
- II tr valgustuse remont 310 €.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Koolituskulud	234	27
Halduskulud	2 030	1 604
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 090	1 420
Heakorrakulud	67	425
Kindlustuskulu	253	253
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 674	3 729

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	4 440	4 110
Sotsiaalmaksud	1 489	1 379
Kokku tööjõukulud	5 929	5 489

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	17 932	18 172	6,7
Kokku intressikulud	17 932	18 172	

Lisa 13 Seotud osapooled
(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	32	32	
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	20 489	17 808	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 489	17 808	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	3 352	4 164	4,6
Kokku võlad ja ettemaksed	3 352	4 164	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	262 766	277 054	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	262 766	277 054	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	1 440	1 290

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2024			2023
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	16 331	-16 331	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	3 672	-3 672	0	0
Üldelekter	445	-445	0	1
Gaas	358	-358	0	0
Prügivedu	1 091	-1 091	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	101	-101	0	12
Vahendustegevuse tulem			0	13
	Muud tulud	Muud kulud		
Saadud viivised	5		5	13
Muud		-1	-1	0
Kokku muud tulud			5	26
Kokku muud kulud			-1	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1948 EUR
korter 2	2209 EUR
korter 3	1324 EUR
korter 4	2194 EUR
korter 5	2105 EUR
korter 6	2576 EUR
korter 7	1233 EUR
korter 8	2486 EUR
korter 9	1804 EUR
korter 10	2242 EUR
korter 11	1251 EUR
korter 12	2673 EUR
korter 13	1875 EUR
korter 14	2585 EUR
korter 15	1367 EUR
korter 16	2411 EUR
korter 17	2728 EUR
korter 18	1652 EUR
korter 19	1998 EUR
korter 20	2077 EUR
korter 21	2592 EUR
korter 22	1636 EUR
korter 23	2146 EUR
korter 24	1997 EUR
korter 25	2321 EUR
korter 26	1795 EUR
korter 27	2017 EUR
korter 28	1974 EUR
korter 29	2335 EUR
korter 30	1664 EUR
korter 31	2185 EUR
korter 32	1840 EUR
Kokku:	65240 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2025

Tallinn, Sõpruse pst 8 korteriühistu (registrikood: 80160108) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI TUTS	Juhatuse liige	22.05.2025