

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Pärnu linn, Kivi tn 7 korteriühistu

registrikood: 80138385

e-posti aadress: kykivi7@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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Tulevaste perioodide ettemakstud tulud	11
Lisa 11 Teenuste vahendamine	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist.

Juhatus kajastab äriseadustikust lähtuvalt asjakohaselt ning tõepäraselt korteriühistu vara, kohustusi, netovara ning majandustegevuse tulemust.

Aruandeaastal loobuti valitseja teenusest ning alates 03.12.2024 korraldab korteriühistu tööd juhatus. Juhatus on kolme (3) -liikmeline.

Sihtkapitali koguti 2024 aastal 2954 eurot ja väljamakseid tehti 2409 euro väärtuses, millest suuremahulisem töö oli tänavakivide paigaldus kogumaksumusega 1762 eurot ning katuse remont, mis teostati kindlustusjuhtumi raames ning ühistul tuli tasuta ehitajale omavastutuse osa, st 300 eurot.

Sihtkapitali jääk 31.12.2024 seisuga on 2363 eurot.

Sihtkapitali kogutakse suvekuudel, st mai - august 0,60 eurot/m² kuus ja talvekuudel, st september - aprill 0,30 eurot/m² kuus.

Haldustasu kogutakse 0,07eurot/ m² kuus.

Korteriühistul palgalisi töötajaid ei ole, haldusteenus ostetakse sisse teenusena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 288	4 154	2
Nõuded ja ettemaksed	7 064	6 992	3,4
Kokku käibevarad	13 352	11 146	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	66 144	69 967	4
Kokku põhivarad	66 144	69 967	
Kokku varad	79 496	81 113	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 741	3 236	5
Võlad ja ettemaksed	5 513	4 385	6,10
Kokku lühiajalised kohustised	9 254	7 621	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	66 144	69 967	5
Kokku pikaajalised kohustised	66 144	69 967	
Kokku kohustised	75 398	77 588	
Netovara			
Reservkapital	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 025	914	
Aruandeaasta tulem	573	111	
Kokku netovara	4 098	3 525	
Kokku kohustised ja netovara	79 496	81 113	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 999	1 344	7,10
Muud tulud	17	2	
Kokku tulud	3 016	1 346	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 409	-764	10
Mitmesugused tegevuskulud	-34	-471	
Kokku kulud	-2 443	-1 235	
Põhitegevuse tulem	573	111	
Intressitulud	5 015	4 813	4
Intressikulud	-5 015	-4 813	5
Aruandeaasta tulem	573	111	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	573	111	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	433	-52	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 128	1 668	6,10
Kokku rahavood põhitegevusest	2 134	1 727	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	3 318	3 247	4
Laekunud intressid	5 015	4 813	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 333	8 060	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 318	-3 247	5
Makstud intressid	-5 015	-4 813	5
Laekunud osakapital	0	334	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 333	-7 726	
Kokku rahavood	2 134	2 061	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 154	2 093	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 134	2 061	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 288	4 154	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	2 166	914	3 080
Aruandeaasta tulem		111	111
Asutajate ja liikmete sissemaksed	334		334
31.12.2023	2 500	1 025	3 525
Aruandeaasta tulem		573	573
31.12.2024	2 500	1 598	4 098

Vastavalt Korteriomandi-ja korteriühituseaduse §48 on senise osakapitali asemel korteriühistul kohustuslik reservkapital.

Reservkapitali suuruseks on vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest ehk ühe kuu keskmine kulu.

Korteriühistu reservkapitali suurus on 2500 eurot.

2024 aasta majandamiskulud olid keskmiselt 2739 eurot kuus.

Reservkapitali suurendamine otsustatakse korteriühistu järgmisel üldkoosolekul.

Majanduskulude kohta on koostatud majandusaasta aruande lõpus eraldi aruanne korterite viisi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga ning see kajastab asjakohast ja tõepäraselt esitatud informatsiooni korteriühistu finantsseisundi ja -tulemuse ning rahavoo kohta. Käesolev aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides. Korteriühistu ei tegele ettevõtlusega, tulu all kajastatakse sihtotstarbeliste summade kasutamine. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Majandustehingute arvestust peetakse Eesti Vabariigis ametlikult kehtivas vääringsus. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamis-ja üüriarvestust peetakse raamatupidamisprogrammis Profit.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Elamu soojasõlme remondiks on võetud pikaajaline pangalaen. Elamu remonti põhivarana arvele ei ole võetud, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi kohustustes ning korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi varades. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtude raamatupidamise juhendist: - lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; - pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 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 tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Samad summad on kantud korteriomanike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ostjate vastu". Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulemiaruanDES.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	35	35
Swedbank arvelduskontol	304	740
SEB Pank arvelduskontol	5 949	3 379
Kokku raha	6 288	4 154

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 323	3 323			
Ostjatelt laekumata arved	3 323	3 323			
Laenunõuded	69 885	3 741	22 719	43 425	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 208	7 064	22 719	43 425	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 756	3 756			
Ostjatelt laekumata arved	3 756	3 756			
Laenunõuded	73 203	3 236	20 304	49 663	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 959	6 992	20 304	49 663	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajaline laenunõue korteriomanike vastu	69 885	3 741	22 719	43 425	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037	4
Laenunõuded	69 885	3 741	22 719	43 425				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajaline laenunõue korteriomanike vastu	73 203	3 236	20 304	49 663	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037	4
Laenunõuded	73 203	3 236	20 304	49 663				

Laenunõuetena korteriomanikele on näidatud 2025-2037 aastatel tasumisele kuuluv laen ilma intressita. Peale selle tuleb korteriomanikel tasuda laenu intressi.

2024 a tasuti korteriomanike poolt laenu intresse summas 5015 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline renoveerimislaen SEB Pank AS	69 885	3 741	22 719	43 425	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037	5
Pikaajalised laenud kokku	69 885	3 741	22 719	43 425				
Laenukohustised kokku	69 885	3 741	22 719	43 425				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline renoveerimislaen SEB Pank AS	73 203	3 236	20 304	49 663	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037	5
Pikaajalised laenud kokku	73 203	3 236	20 304	49 663				
Laenukohustised kokku	73 203	3 236	20 304	49 663				

Korteriühistu võttis 2022 a maja soojasõlme renoveerimiseks laenu SEB Pank AS'lt 76 820,40 eurot.

2024 aastal tasuti põhiosa tagasimakseid 3318 eurot ning tasuti laenu intresse 5015 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 150	3 150	
Saadud ettemaksed	2 363	2 363	
Tulevaste perioodide tulud	2 363	2 363	10
Kokku võlad ja ettemaksed	5 513	5 513	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 567	2 567	
Saadud ettemaksed	1 818	1 818	
Tulevaste perioodide tulud	1 818	1 818	10
Kokku võlad ja ettemaksed	4 385	4 385	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Liikmemaksud	590	580	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	647	164	10
Heakorratasud	1 762	600	
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 999	1 344	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Töövõtutasu		
Töövõtutasult sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmakse		

Korteriühistul ei ole palgalisi töötajaid, ühistu toimimiseks vajalikud teenused ostetakse äriühingutelt sisse.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	13	13

Lisa 10 Tulevaste perioodide ettemakstud tulud

Tulevaste perioodide ettemakstud tulude all kajastatakse sihtkapitali - st. korteriühistu poolt kogutud, kuid veel kasutamata tasusid KÜ majandamiseks (remonditasud, ettekogutud avariitasud jms sihtotstarbelisi tasusid). Korteriühistu lähtub sihtotstarbeliste tasude kajastamisel põhimõttest, et need kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud. Vastavalt korteriühistu üldskoosoleku otsusele kogutakse remondifondi küttevabadel kuudel, st mai-august 0.60 eurot /m2 kohta kuus ja talveperioodil, st september kuni aprill 0.30 eurot /m2kohta kuus

Sihtotstarbeliste tasude liikumine:

Sihtkapital 01.01.2024	1 818
Sissemaksed:	
Korteriomanike sissemaksed 2024 a.	2 954
Väljamaksed:	
sh. Remondikulud	-647
sh. Heakorratasud	-1 762
Sihtkapitali jääk 31.12.2024	2 363

Lisa 11 Teenuste vahendamine

Teenuse nimetus	2024	2023
Vesi-ja kanalisatsioon	2 602	2 451
Prügivedu	601	579
Elekter	95	142
Küte	11 315	11 927
Kindlustus	383	383
Heakord	3 020	3 240
Muud teenused	2 962	2 509
Teenuste vahendamine kokku:	20 978	21 231

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Samad summad on kantud korteriomanike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ostjate vastu".

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulemiaruanDES.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kivi 7-1 Pärnu	2163 EUR
Kivi 7-2 Pärnu	2724 EUR
Kivi 7-3 Pärnu	2150 EUR
Kivi 7-4 Pärnu	2577 EUR
Kivi 7-5 Pärnu	2036 EUR
Kivi 7-6 Pärnu	2878 EUR
Kivi 7-7 Pärnu	2790 EUR
Kivi 7-8 Pärnu	3386 EUR
Kivi 7-9 Pärnu	2647 EUR
Kivi 7-10 Pärnu	3106 EUR
Kivi 7-11 Pärnu	2636 EUR
Kivi 7-12 Pärnu	2907 EUR
Kivi 7-13 Pärnu (hoovimaja)	872 EUR
Kokku:	32872 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Pärnu linn, Kivi tn 7 korteriühistu (registrikood: 80138385) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE BETKER	Juhatuse liige	03.06.2025