

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Haapsalu linn, Niine tn 27 korteriühistu

**registrikood:** 80520570

**e-posti aadress:** niine27@majainfo.ee

## 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                                       | 8  |
| Lisa 3 Laenukohustised                                            | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 6 Muud tulud                                                 | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 11 |
| Lisa 10 Muud kulud                                                | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2024.a. suuremate remonttöödena teostati kaugloetavate arvestite paigaldus summas 6 222 eurot ning otsaseina värvimine summas 2315 eurot. Viimase töö osas hüvitas kindlustusandja 1500 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 19 387        | 16 887        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 23 015        | 22 897        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>42 402</b> | <b>39 784</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 37 368        | 50 033        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>37 368</b> | <b>50 033</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>79 770</b> | <b>89 817</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 12 608        | 11 609        | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 138         | 7 841         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 11 577        | 9 341         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>31 323</b> | <b>28 791</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 37 368        | 50 033        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>37 368</b> | <b>50 033</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>68 691</b> | <b>78 824</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 10 115        | 10 115        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 877           | 833           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 87            | 45            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>11 079</b> | <b>10 993</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>79 770</b> | <b>89 817</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 33 764         | 37 153         | 5       |
| Muud tulud                                                 | 171            | 198            | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>33 935</b>  | <b>37 351</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -11 190        | -15 896        | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -17 338        | -15 904        | 8       |
| Tööjõukulud                                                | -1 553         | -1 551         | 9       |
| Muud kulud                                                 | -62            | -2             | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-30 143</b> | <b>-33 353</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>3 792</b>   | <b>3 998</b>   |         |
| Intressitulud                                              | 3              | 2              |         |
| Intressikulud                                              | -3 708         | -3 955         |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>87</b>      | <b>45</b>      |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                          |                |                |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 94 441         | 90 877         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -76 465        | -78 501        |
| Väljamaksed töötajatele                          | -1 630         | -1 551         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>16 346</b>  | <b>10 825</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                 |                |                |
| Laekunud intressid                               | 3              | 2              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>    | <b>3</b>       | <b>2</b>       |
| Rahavood finantseerimistegevusest                |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                      | -11 666        | -11 155        |
| Makstud intressid                                | -3 708         | -3 956         |
| Laekunud sihtkapital                             | 1 525          | 0              |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>   | <b>-13 849</b> | <b>-15 111</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>2 500</b>   | <b>-4 284</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 16 887         | 21 171         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>2 500</b>   | <b>-4 284</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 19 387         | 16 887         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2022</b>       | 10 115        | 833                 | 10 948         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 45                  | 45             |
| <b>31.12.2023</b>       | 10 115        | 878                 | 10 993         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 87                  | 87             |
| Muud muutused netovaras |               | -1                  | -1             |
| <b>31.12.2024</b>       | 10 115        | 964                 | 11 079         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

**Raha**

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes, mis koosneb arvelduskontode jäägist.

**Nõuded ja ettemaksed**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse ostja (korteriomaniku) laekumata arveid hinnatakse eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta.

**Tulud**

Vastavalt RTJ 14 p. 12 kajastatakse mittesihtotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt (näiteks haldus- ja heakorrasud) tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstav remondifond, kindlustusmaksed, pangalaenu intressid) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

Kuna korteriühistu tegutseb vastavalt RTJ 14 §19 vaid kommunaalmaksete vahendajana siis ei ole majandusaasta aruandes kajastatud makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vaid vahendamisest (ümardamise käigus) tekkinud tulu või kulu.

### Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                            | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu       | 10 397     | 10 397                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved  | 10 397     | 10 397                            |                     |
| Laenunõuded                | 49 976     | 12 608                            | 37 368              |
| Muud nõuded                | 10         | 10                                |                     |
| Intressinõuded             | 10         | 10                                |                     |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 60 383     | 23 015                            | 37 368              |

|                            | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu       | 11 283     | 11 283                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved  | 11 283     | 11 283                            |                     |
| Laenunõuded                | 61 642     | 11 609                            | 50 033              |
| Muud nõuded                | 5          | 5                                 |                     |
| Intressinõuded             | 5          | 5                                 |                     |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 72 930     | 22 897                            | 50 033              |

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       |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Renoveerimislaen          | 49 976     | 12 608                           | 37 368              |             | 5,234%       | EUR         | 22.08.2028  |
| Pikaajalised laenud kokku | 49 976     | 12 608                           | 37 368              |             |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 49 976     | 12 608                           | 37 368              |             |              |             |             |
|                           |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Renoveerimislaen          | 61 642     | 11 609                           | 50 033              |             | 6,662%       | EUR         | 22.08.2028  |
| Pikaajalised laenud kokku | 61 642     | 11 609                           | 50 033              |             |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 61 642     | 11 609                           | 50 033              |             |              |             |             |

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | 12 kuu jooksul |
|---------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele         | 7 035      | 7 035          |
| Maksuvõlad                | 103        | 103            |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 7 138      | 7 138          |
|                           |            |                |
|                           | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele         | 7 660      | 7 660          |
| Võlad töövõtjatele        | 78         | 78             |
| Maksuvõlad                | 103        | 103            |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 7 841      | 7 841          |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Heakorratasud                        | 6 643         | 6 346         |
| Tasud üldkulude katteks              | 12 226        | 10 956        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 10 691        | 15 477        |
| Tulud laenukulude katteks            | 3 708         | 3 955         |
| Kindlustusmaksed                     | 496           | 419           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>33 764</b> | <b>37 153</b> |

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                              | 2024       | 2023       |
|------------------------------|------------|------------|
| Trahid, viivised ja hüvitsed | 43         | 31         |
| Rendi- ja üüritulu           | 128        | 154        |
| Kommunaalmaksete vahe        | 0          | 13         |
| <b>Kokku muud tulud</b>      | <b>171</b> | <b>198</b> |

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                                                   | 71            | 0             |
| Remonditööd                                                            | 2 970         | 14 776        |
| Elektritööd                                                            | 83            | 0             |
| Kaugloetavad arvestid                                                  | 6 222         | 0             |
| Hooldustööd                                                            | 0             | 547           |
| Küttesüsteem                                                           | 1 345         | 104           |
| Fonosüsteemi tööd                                                      | 0             | 50            |
| Kindlustusmaksed                                                       | 499           | 419           |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>11 190</b> | <b>15 896</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Haldusteenus                           | 8 032         | 6 984         |
| Heakorrateenus                         | 6 631         | 6 332         |
| Raamatupidamisteenus                   | 2 634         | 2 549         |
| Pangateenustasu                        | 41            | 39            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>17 338</b> | <b>15 904</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

|                          | 2024         | 2023         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 1 168        | 1 166        |
| Sotsiaalmaksud           | 385          | 385          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>1 553</b> | <b>1 551</b> |

## Lisa 10 Muud kulud (eurodes)

|                           | 2024      | 2023     |
|---------------------------|-----------|----------|
| Endiste omanike võlgnevus | 0         | 2        |
| Leinakuulutus             | 62        | 0        |
| <b>Kokku muud kulud</b>   | <b>62</b> | <b>2</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 63         | 63         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 6          | 5          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2024  | 2023  |
| Arvestatud tasu                                                               | 1 167 | 1 166 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Niine 27-1   | 1426 EUR        |
| Niine 27-2   | 1651 EUR        |
| Niine 27-3   | 1509 EUR        |
| Niine 27-4   | 1721 EUR        |
| Niine 27-5   | 1409 EUR        |
| Niine 27-6   | 1858 EUR        |
| Niine 27-7   | 1945 EUR        |
| Niine 27-8   | 1662 EUR        |
| Niine 27-9   | 1647 EUR        |
| Niine 27-10  | 1921 EUR        |
| Niine 27-11  | 1871 EUR        |
| Niine 27-12  | 1419 EUR        |
| Niine 27-13  | 1245 EUR        |
| Niine 27-14  | 1660 EUR        |
| Niine 27-15  | 1424 EUR        |
| Niine 27-16  | 1249 EUR        |
| Niine 27-17  | 1494 EUR        |
| Niine 27-18  | 1617 EUR        |
| Niine 27-19  | 1489 EUR        |
| Niine 27-20  | 1251 EUR        |
| Niine 27-21  | 1225 EUR        |
| Niine 27-22  | 1523 EUR        |
| Niine 27-23  | 1649 EUR        |
| Niine 27-24  | 1410 EUR        |
| Niine 27-25  | 1460 EUR        |
| Niine 27-26  | 1621 EUR        |
| Niine 27-27  | 1650 EUR        |
| Niine 27-28  | 1236 EUR        |
| Niine 27-29  | 1263 EUR        |
| Niine 27-30  | 2334 EUR        |
| Niine 27-31  | 1280 EUR        |
| Niine 27-32  | 1655 EUR        |
| Niine 27-33  | 1758 EUR        |
| Niine 27-34  | 1545 EUR        |
| Niine 27-35  | 1494 EUR        |
| Niine 27-36  | 1475 EUR        |
| Niine 27-37  | 1280 EUR        |
| Niine 27-38  | 1512 EUR        |
| Niine 27-39  | 1766 EUR        |
| Niine 27-40  | 2362 EUR        |
| Niine 27-41  | 1442 EUR        |
| Niine 27-42  | 1658 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Niine 27-43   | 1441 EUR         |
| Niine 27-44   | 2058 EUR         |
| Niine 27-45   | 1359 EUR         |
| Niine 27-46   | 1518 EUR         |
| Niine 27-47   | 1742 EUR         |
| Niine 27-48   | 1508 EUR         |
| Niine 27-49   | 1293 EUR         |
| Niine 27-50   | 1525 EUR         |
| Niine 27-51   | 1464 EUR         |
| Niine 27-52   | 1519 EUR         |
| Niine 27-53   | 1275 EUR         |
| Niine 27-54   | 1802 EUR         |
| Niine 27-55   | 1301 EUR         |
| Niine 27-56   | 1776 EUR         |
| Niine 27-57   | 1498 EUR         |
| Niine 27-58   | 1716 EUR         |
| Niine 27-59   | 1494 EUR         |
| Niine 27-60   | 1599 EUR         |
| Niine 27-61   | 162 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>94116 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Haapsalu linn, Niine tn 27 korteriühistu (registrikood: 80520570) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KEVIN-JARL JAANI   | Juhatuse liige     | 03.06.2025           |