

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu

registrikood: 80067219

telefon: +372 5011053

e-posti aadress: kutartutallinn@gmail.com

veebilehe aadress: www.tartu55.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

KÜ Tartu 55/59 tegutseb iseseisvalt alates 1999 aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ omandis on mitteiluruumide korteriomand reaalpinnaga 430,6 m².

Korteriühistul Tartu 55/59 on jätkuvad lepingud kommunaalteenustele:

AS Utilitas Tallinn – soojusenergia ostuks kütteks ja soojavee valmistamiseks;

AS Tallinna Vesi – vee- ja kanalisatsiooniteenuse ostuks;

AS Enefit, Alexela Energia AS – elektrienergia ostuks ja võrguteenuste osutamiseks;

AS Eesti Keskkonnateenused, Tallinna Jäätmekekeskus – olmeprügi veoteenus koos ladustamisega;

OÜ PLM Hooldus – maja hooldus kulud;

Ühistu tegutseb põhikirja alusel.

2024.aastal lõpul KÜ-l on olemas rendilepingud järgmiste firmadega: Tallinna Evangeeliumi Usu Kristlaste Kogudus "Jumala Riik", T.Kauplus OÜ.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 5 liikmest. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 041	69 653	2
Nõuded ja ettemaksed	25 257	29 320	3
Kokku käibevarad	122 298	98 973	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	112 292	115 595	5
Kokku põhivarad	112 292	115 595	
Kokku varad	234 590	214 568	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 237	17 524	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	103 662	76 562	7
Kokku lühiajalised kohustised	115 899	94 086	
Kokku kohustised	115 899	94 086	
Netovara			
Reservkapital	7 338	7 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	113 144	117 065	
Aruandeaasta tulem	-1 791	-3 921	
Kokku netovara	118 691	120 482	
Kokku kohustised ja netovara	234 590	214 568	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 001	31 647	8
Muud tulud	2 481	1 013	9
Kokku tulud	24 482	32 660	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 003	-15 188	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 682	-5 512	11
Tööjõukulud	-12 320	-10 921	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 303	-3 303	
Muud kulud	-973	-1 664	13
Kokku kulud	-26 281	-36 588	
Põhitegevuse tulem	-1 799	-3 928	
Muud finantstulud ja -kulud	8	7	
Aruandeaasta tulem	-1 791	-3 921	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu mnt.55 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved ja muud nõuded. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Korteriühistu mitteeluruumid on kajastatud nagu kinnisvarainvesteering ja amortisatsiooni aeg on 50.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.- euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000.- euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-4%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Korteriühistu tulud moodustuvad laekumistest korteriomanikelt hoolduskulude ja halduskulude katteks. Raamatupidamises kajastatakse need laekumised tulemiaruanDES tuludes.

Hoolduskulude ja halduskulude katteks kogutakse vahendeid lähtudes tegelikest kuludest. Aasta jooksul kogutakse vahendeid aruandeperioodi tegelike kulude ulatuses. Aasta kestel toimub nende vahendite kogumine plaaniliste maksetena, aasta lõpul korrigeeritakse laekumised tegelike kuluden. Rohkem või vähem kogutud summad kajastatakse tulemiaruanDES.

Kommunaalmaksete tasusid tuludes-kuludes kajastatud nagu muud tulud-kulud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või tekkinud netokulu. Kirjel mitmesugused tegevuskulud on toodud elamu haldamiseks ja hooldamiseks tehtud kulutused peale tööjõukulude, mis on näidatud eraldi.

Lisaks saab korteriühistu tulu talle kuuluva kinnisvara üürile andmisest. Aasta lõpus tulem kinnisvara üürist kantakse Remondifondi. Juhul kui korteriühistu saab aasta jooksul tulu parkimiskohtade eest, siis tulem kajastatakse kui tulu ettevõtlusest ja kantakse aasta lõpus remondifondi.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- korteriühistu omanikud;
- Revident;

Oma põhikirjaliste kohustuste täitmiseks Korteriühistu loob fondid:

- remondifond ;
 - hooldusfond ;
 - haldusfond;
 - kommunaalmaksete fond (vesi, Küte, elekter ja poolt osutatud kauba/teenuste, prügi väljaveo, teenindamise jne.eest tasumiseks).
- Fondid moodustatakse elanikele esitatud arvetest.

Kommunaalmaksed, haldus-, hooldus- ja remonditasud kogutakse üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsustele (vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskonto	96 797	69 409
Kassa	244	244
Kokku raha	97 041	69 653

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 168	9 168	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Ürnikut laekumata arved	16 089	16 089	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 257	25 257	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 520	11 520	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 341	1 341	4
Ettemaksed	80	80	
Muud makstud ettemaksed	80	80	
Ürnikut laekumata arved	16 379	16 379	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 320	29 320	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		192		175
Sotsiaalmaks		323		293
Töötuskindlustusmaksed		23		21
Maamaks		0		1 341
Ettemaksukonto jääk	0		1 341	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	538	1 341	1 830

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-42 935	-42 935
Jääkmaksumus	118 898	118 898
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2023		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-46 238	-46 238
Jääkmaksumus	115 595	115 595
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2024		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-49 541	-49 541
Jääkmaksumus	112 292	112 292

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 830	17 978

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 901	7 901	
Võlad töövõtjatele	555	555	
Maksuvõlad	538	538	4
Muud võlad	406	406	
Muud viitvõlad	406	406	
Saadud ettemaksed	357	357	
Tulevaste perioodide tulud	32	32	
Muud saadud ettemaksed	325	325	
Tagatisraha	2 480	2 480	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 237	12 237	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 987	11 987	
Võlad töövõtjatele	707	707	
Maksuvõlad	1 830	1 830	4
Muud võlad	488	488	
Muud viitvõlad	488	488	
Saadud ettemaksed	32	32	
Tulevaste perioodide tulud	32	32	
Tagatisraha	2 480	2 480	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 524	17 524	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	58 947	32 803	15 188	76 562
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	58 947	32 803	15 188	76 562
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	58 947	32 803	15 188	76 562

	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2024
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	76 562	31 103	4 003	103 662
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	76 562	31 103	4 003	103 662
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	76 562	31 103	4 003	103 662

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 101	14 693
Haldus	1 897	1 766
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 003	15 188
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 001	31 647

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2024	2023
Traavid, viivised ja hüvitised	14	19
Maamaks	973	984
Kommunalmaksete vahendamine	1 494	0
Muud	0	10
Kokku muud tulud	2 481	1 013

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023
Remonditööd	4 003	15 188
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 003	15 188

2024.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h -4002,65

1 Värava hooldustööd -237,2

2 Keldris kanalisat.püstiku vahetus -328,58

3 Sooja ja Küma tarbevee torude remont -406,89

4 Krt.-is radiaatorile uute ühenduste paigaldus -312,83

5 Soojasõlmes avariikise sooja tarbevee tsirkul.pumba vahetus-997,96
 6 Katuse hooldus -90,28
 7 Keemiline läbipesu -432,31
 8 Prügikonteineri rent -511,18
 9 Graniitliiv -128,6510
 10 Keldris prügi koristamine -240
 11 Maamaks -316,77

2023.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h -15187,87

1 Värava hooldustööd, liugvärava remont, juhtimisplaati vahetamine -2172
 2 II trepikoja kanalisatsiooni püstiku vahetus, el.kilbi remont -225,28
 3 Hoone ühisosale kuuluva kanalisats.püstiku vahetus-205,27
 4 Kasutuse hooldus -355,2
 5 Katuse remont/vana hüdroisolatsiooni maha võtmine ja uue paigaldus,paraperi
 seinakrohvimiine -564
 6 Katuse teostamise lep. -7912,1
 7 Metallukse -1058,54
 8 Sulgur vahetus -159,3
 9 2 kase võra tagasilõikuse, pärna võra tõstmine,3kase okste
 eemaldus,utiliseerimine -1429,92
 10 Prügikonteineri rent -448,8
 11 Teleskooplaaduri teenus -300
 12 Maamaks -357,46

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Raamatupidamisteenused	1 620	1 500
Majanduskulud,töövahendid koristajale	120	114
Tehniliste süsteemide hooldus	2 837	2 790
Elektritööd ja materjalid	0	18
Internet, telefonikõned	278	270
Parkimistasu lepingu alusel,kaardid	780	768
Pangateenused	47	52
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 682	5 512

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	9 207	8 162
Sotsiaalmaksud	3 113	2 759
Kokku tööjõukulud	12 320	10 921
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2024	2023
Maamaks	973	984
Kommunaalmaksete kulud	0	680
Kokku muud kulud	973	1 664

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 55-1	1860 EUR
Tartu mnt 55-2	991 EUR
Tartu mnt 55-3	2017 EUR
Tartu mnt 55-4	1849 EUR
Tartu mnt 55-5	1202 EUR
Tartu mnt 55-6	1493 EUR
Tartu mnt 55-7	1860 EUR
Tartu mnt 55-8	1186 EUR
Tartu mnt 55-9	1640 EUR
Tartu mnt 55-10	1822 EUR
Tartu mnt 55-11	2017 EUR
Tartu mnt 55-12	1685 EUR
Tartu mnt 55-13	1692 EUR
Tartu mnt 55-14	2900 EUR
Tartu mnt 55-15	1920 EUR
Tartu mnt 55-16	1240 EUR
Tartu mnt 55-17	1781 EUR
Tartu mnt 55-18	1537 EUR
Tartu mnt 55-19	1167 EUR
Tartu mnt 55-20	2010 EUR
Tartu mnt 55-21	1763 EUR
Tartu mnt 55-22	1583 EUR
Tartu mnt 55-23	1394 EUR
Tartu mnt 55-24	2405 EUR
Tartu mnt 55-25	3538 EUR
Tartu mnt 55-26	2028 EUR
Tartu mnt 55-27	1432 EUR
Tartu mnt 55-28	1245 EUR
Tartu mnt 55-29	1879 EUR
Tartu mnt 55-30	1237 EUR
Tartu mnt 55-31	1393 EUR
Tartu mnt 55-32	1925 EUR
Tartu mnt 55-33	2269 EUR
Tartu mnt 55-34	1784 EUR
Tartu mnt 55-35	1983 EUR
Tartu mnt 55-36	2422 EUR
Tartu mnt 55-37	1688 EUR
Tartu mnt 55-38	1321 EUR
Tartu mnt 55-39	1751 EUR
Tartu mnt 55-40	2215 EUR
Tartu mnt 55-41	1603 EUR
Tartu mnt 55-42	1910 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 55-43	1584 EUR
Tartu mnt 55-44	1621 EUR
Tartu mnt 55-45	1669 EUR
Tartu mnt 55-46	1529 EUR
Tartu mnt 55-47	2333 EUR
Tartu mnt 55-48	2086 EUR
Tartu mnt 55-49	3039 EUR
Tartu mnt 55-50	1799 EUR
Tartu mnt 55-51	2162 EUR
Kokku:	92459 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu (registrikood: 80067219) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEV-ANDRES TINN	Juhatuse liige	08.06.2025