

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tartu linn, Akadeemia tn 1 korteriühistu

registrikood: 80068851

telefon: +372 7427809, +372 5295811

e-posti aadress: tiia.taevik@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 8 Muud tulud	10
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

2024.a. TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu eesmärgiks on Akadeemia 1 elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine.

Korteriühistu Akadeemia 1 tegevust 2024 a. juhtis 2-liikmeline juhatus: Tiia Taevik ja Ülle Sirk. 2024.a. toimus üks üldkoosolek ja vajalikke otsuseid võeti vastu juhatuse koosolekutel.

Juhatus liikmetele 2024.a maksti töötasusid kokku 3 000€ (bruto). Töölepinguga töötajaid ei olnud. Raamatupidamisteenust teostas OÜ Randem.

2024.a. üldised tegevused:

- Kortere lamu väliskarp ja konstruktsioonid on kindlustatud Swedbank P&C Insurance poolt. Aastase perioodi 18.01.2025-17.01.2026 eest tasutud kindlustussumma 455.64€. Kortere lamule sõlmitud kindlustuskaitse sisaldab ka vastutuskindlustuse riski.
- Juhatus liikmetele maksti 2023-aasta juhtimistegevuse eest töötasu 1 500€+1 500€ (brutotasu) ja sellelt peeti kinni tulumaks 600€ ning tasuti maksuametile sotsiaalmaks 990€. Juhatus esimehele tasuti 2024.a. isikliku sõiduauto kasutamise eest korteriühistu ametisõitudeks 64€ kuus (kokku 768€ aastas) + sõiduauto kasutamise hüvitamisel Maksu- ja Tolliametile maksud 537,36€. Lisaks tasuti kortere lamu välikoristuse eest ühekordne tasu koristajale summas 150€ (neto) ja sellel maksud 100,88€. Kokku maksti välja tasudena 3 318€ (neto) ja maksuametile makse 2 228,24€.
- Maksu- ja Tolliametile tasutud 2023 aasta maamaks summas 108,37€.
- OÜ-ga Randem on kehtiv üürileping. Randem OÜ kasutuses 2 ruumi: 10,54 m2 ja 28,14 m2 + koridori kasutus, laekunud üürisumma 83.09€ kuus (kokku 997,08€ aastas). Lisaks üürimaksule tasus üürnik igakuiselt ka kasutatud vee, elektri ja kütte eest. Randem'ilt laekus 2024-ndal aastal üüri ja kommunaalkulusid kokku 414€.
- FIE Vaiko Tigane'ga kehtiv üürileping, sõlmitud tähtajatult, kasutuses kaupluseruum 37,5m2, laekunud üürisumma 100€ kuus (kokku 1 200€ aastas). Lisaks üürimaksule laekus üürnikult igakuiselt ka kasutatud vee, elektri ja kütte eest kokku 347,54€.
- Hoovil olevatelt garaazidelt, kes sõidavad meie hoovi läbi tõkkepuu, kogutud iga-aastane kasutustasu a' 15€ vastavalt garaaziomanikega sõlmitud kasutustasu lepingule.
- Korteriomanike poolt on laekunud remondifondi/hooldustasu maksed: 01.01.2023 kuni 31.12.2023 koguti remondifondi 0,831€/korteri pinna m2 kohta kuus. Kokku korterite pinda elamus ~1 201,4 m2. Kokku laekunud remondifondi makseid summas 998,36€.
- OÜ-le Randem tasutud raamatupidamisteenuse eest 91,50€/kuus (kokku 1 080€ aastas) ning aegunud dokumentide hävitamise eest 18,30€.
- Kortermaja trepikoda puhastusteenust teostas Koduhooldus OÜ 180€ eest kuus ja lisaks ühekordset kevadpuhastust (trepikoja akende, uste, seinte pesu). Kokku 2024 tasutud puhastusteenuse eest 2 379€.
- KÜ arvelduskontol tehtud maksekorralduste ja kontohooldustasu eest on tasutud aastas pangale teenustasu kokku 34€
- Kortere lamu hoovil muruniitmiseks soetatud niiduki hooldustööd (puhastus, õlivahetus, terade teritus) maksumusega 150€ teostas TK Tammoru OÜ.
- Jaanuaris 2024 telliti hoovi lumekoristusteenus Investx OÜ-lt summas 85€
- Juhatus algatas 2023-aastal Tartu Maakohtus maksekäsu kiirmenetluse korter nr 23 võlgnevuse osas. Kohtumenetlus lõpetati aprillis 2024: korter müüdi ning ühistule võlgu olevad summad hüvitati. Laekus korteri müügihinna arvelt kohutäiturilt R.Rosenthal poolt 1 208,04€ ja kohtutäitur O.Kutsmei poolt 1 099,83€. Ühistu kahju ei kandnud - hüvitatud said kõik kommunaalvõlgnevused ning ühistu kohtu- ja täitemenetlusega seotud kulud.

- Alates oktoober 2024 sõlmiti ARF Arendus OÜ-ga korterelamu hoovi korrashoiu ja koristustöödeks (niitmine, lehtede koristus, lumetõrje jne) kokkulepe hinnaga 244€ kuu. 2024-aastal tasuti kokku teenuse eest 585,60€ (sh lehekottide utiliseerimine).

2023.a. teostatud remonditööd:

- Mõlema trepikoja välivalgustus uuendatud. I-trepikoja välivalgusti ei töötanud enam ja mõlema trepikoja valgusallikad said välja vahetatud LED valgustite vastu. Tööd teostas ML Elekter ja kokku uued valgustid ning tööde maksumus oli 406,20€.

- korteris nr 11 olid küttesüsteemi probleemid. Torutööd 183€ teostas Splitter OÜ. Elamu kogu küttesüsteemi renoveerimise käigus maksid radiaatorite vahetuse kinni korteriomanikud, seetõttu ka korter 11 probleemi likvideerimise puhul tasus ühistu torutööde eest ning uue radiaatori eest korteriomanik ise.

- Tartu linna kütteeve peatrass jooksis läbi Akadeemia 1 elamu keldrist. Linn eemaldas keldrist peatrassi torustiku ning trass viidi tänavale sõidutee alla. Peatrassi torustiku eemaldamisel kaks keldriboksi sisuliselt lammutati. 2024 sügisel toimus keldribokside taastamine. Tööd teostas Splitter OÜ maksumusega 939,40€ (vana prahi utiliseerimine+matrejal+tööraha).

- II-trepikoja välisuks ei sulgunud korralikult. Teps Lukk OÜ teostas luku remondi koos lukukorpuse vahetuse ja seadistusega – maksumus 106,80€.

- Keldris lekkis I-trepikoja korterite 3, 6, 9, 12 püstaku veetoru (põhi-veetrassid said 2023-aastal keldris vahetatud, kuid leke oli peale põhitrassi sulgemiskraani püstaku toruliideses kuna püstaku torusid ei ole uuendatud). Veelekke kõrvaldas Jurgus Torutööd OÜ ja see läks maksmata 524,47€. Sellest summast hüvitas korter 3 ühistule 91,50€ tööde eest, mis puudutasid korter 3 torutöid. Ühistu kanda jäi 432,97€.

- Elamu hoovi sissesõidul olev tõkkepuu ei toiminud. Telliti remonditööd Kinema OÜ-lt (väljasõit, tõkkepuu hooldus, vedru vahetus) maksumusega 273,67€.

- 2024 aprilli lõpus olid tugevad tuuled ja hoovil olevatel puudel oli mitu suurt ohtlikku murdunud oksa. Vikatimees OÜ-lt telliti puude hooldus, okste lõikus ja tekkinud oksaprahi utiliseerimine, mis maksis 488€.

2024.a. aruandva isiku majanduskulud:

- kokku olid 214,29, mis sisaldasid tavapäraseid kulutusi väikevahenditele, garaaži ja maja üldkasutatavate ruumide tarvis soetatud materjale, kütust muruniidukile, õueala korrashoiuks ja haljastuseks vajalikke vahendeid (liiv, sool, lilled, puulehte koristuseks kotid, töökindad jms).

Kulu kirjeldus	Summa/€
Libedatõrjeks liiv	23,04
Veelekkega seoses tarvikud	30,28
Varakevade taimed lillekastidesse, valgusti pirnid	52,68
Taimeväetis okaspuudele	7,51
Niiduki kütus ja suvelillede väetis	18,48
Suvelilled kastidesse, töökindad, prügikotid	33,30
Juhatus 2024 aastakoosolek - arutelu, kokkuvõtted ja plaanid	49,00
	214,29

2023 lõpu seisuga kohustused panga ees:

Kokku laenujääk 31.12.2024.a. seisuga on 11 420,43€.

Kokku tasutud pangale 2024.aastal intresse 844,55€ ja tagastatud laenu põhiosa summas 688,55€.

Laenu tagatiseks on seatud varaliste õiguste pant panga kasuks.

Leping 15-075516-JI

* 15.07.2009 sõlmitud laenuleping 09-054019-JI Swedbank'iga summas 10 234.93€ korterelamu küttesüsteemi renoveerimis- ja katuslae puistvillaga soojustamistööde omafinantseeringu katmiseks, tähtajaga 10 aastat, intressiga 5,793%. Laenujääk seisuga 09.09.2015.a. oli 4 747€. Nimetatud jäägiga laenuleping refinantseeriti ja jääk liideti lepingusse 15-075516-JI.

* 09.09.2015 sõlmitud laenuleping 15-075516-JI Swedbank'iga summas 17 947€ (sellest lepingu 09-054019-JI jääk 4 747€+uus raha 13 200€=17 947€) korterelamu ventilatsioonikorstnate renoveerimistöödeks, tähtajaga 10 aastat, intressiga 3,3%.

15-075516-JI laenujääk seisuga 31.12.2024.a. on 11 420,43€.

2024 lõpu seisuga rahaline seis kokku 13 268,51€:

*Swedbank arvelduskontol 4 794,04 €

*COOP Pank arvelduskontol 8 474,47€

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 269	6 890	
Nõuded ja ettemaksed	3 147	5 410	3
Kokku käibevarad	16 416	12 300	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 663	11 430	3
Kokku põhivarad	10 663	11 430	
Kokku varad	27 079	23 730	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	757	679	
Võlad ja ettemaksed	4 171	3 432	
Kokku lühiajalised kohustised	4 928	4 111	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 663	11 430	
Kokku pikaajalised kohustised	10 663	11 430	
Kokku kohustised	15 591	15 541	
Netovara			
Reservkapital	1 229	1 229	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 959	16 247	
Aruandeaasta tulem	3 300	-9 287	
Kokku netovara	11 488	8 189	
Kokku kohustised ja netovara	27 079	23 730	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 983	13 523	7
Muud tulud	159	169	
Kokku tulud	18 142	13 692	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 642	-12 435	9
Mitmesugused tegevuskulud	-8 116	-9 663	10
Tööjõukulud	-4 241	0	11
Kokku kulud	-13 999	-22 098	
Põhitegevuse tulem	4 143	-8 406	
Intressitulud	2	21	
Intressikulud	-845	-902	
Aruandeaasta tulem	3 300	-9 287	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Akadeemia 1 2024.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ja kasutades tekkepõhist arvestusprintsipi Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes. Korteriühistu Akadeemia 1 kasutab kasumiaruande asemel tulude-kulude aruannet.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Swedbank	4 794	2 136
Coop Pank	8 475	4 754
Kokku raha	13 269	6 890

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	132	132		
Laenunõuded	11 420	757	4 653	6 010
Ettemaksed	2 258	2 258		
Tulevaste perioodide kulud	2 258	2 258		
Nõuded liikmete vastu				
Tulevased laenunõuded (lühiajalised)				
Tulevased laenunõuded (pikaajalised)				
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 810	3 147	4 653	6 010

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	12 109	679	4 269	7 161
Ettemaksed	3 252	3 252		
Tulevaste perioodide kulud	3 252	3 252		
Nõuded liikmete vastu	1 441	1 441		
Tulevased laenunõuded (lühiajalised)				
Viivisenõuded	38	38		
Tulevased laenunõuded (pikaajalised)				
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 840	5 410	4 269	7 161

Lisa 4 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
leping 15-075516-Ji	11 420	757	4 653	6 010
Laenunõuded	11 420	757	4 653	6 010

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
leping 15-075516-Ji	12 109	679	4 269	7 161
Laenunõuded	12 109	679	4 269	7 161

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 686	2 686
Saadud ettemaksed	1 485	1 485
Kokku võlad ja ettemaksed	4 171	4 171
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 432	3 432
Kokku võlad ja ettemaksed	3 432	3 432

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tartu Veevärk AS	211	212
Koduhooldus OÜ	183	180
Eesti Keskkonnateenused	115	113
Gren Tartu AS	1 879	2 873
Enefit AS	54	0
ARF Arendus OÜ	244	0
Eesti Energia AS	0	54
Kokku võlad tarnijatele	2 686	3 432

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 025	9 565
Haldustasud	3 958	3 958
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 983	13 523

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	32	63
Muud	127	106
Kokku muud tulud	159	169

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2024	2023
Maamaks	-64	-94
Kindlustusmaksed	-456	-354
radiaatori vahetus	-183	0
keldribokside materjal	-939	0
San .tehniline remont.	0	-4 908
vundamendi remont	0	-7 079
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 642	-12 435

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Uste ja lukkude remont	-107	-2 053
lumekoristus	-85	-352
muruniiduki remont ja hooldus	-150	0
tõkkepuu remont	-274	0
puhastus ja koristus	-2 562	-2 520
santehnilised tööd	-524	0
välisvalgustid	-406	0
dokumentide hävitamine	-18	0
puude hooldus	-488	0
väliskoristus	-830	0
Raamatupidamisteenused	-1 098	-1 080
Majanduskulud	-214	-1 102
Isikliku auto kasutamise hüvitis	-768	-768
Pangateenused	-10	-20
Erisoodustused ja maksud	-582	-537
Elektritööd	0	-502
Korstna pühkimine	0	-228
elektriaudit	0	-336
torustiku kontroll	0	-90
Riigilõiv, notari- ja juristiteenused	0	-75
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 116	-9 663

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-3 187	0
Sotsiaalmaksud	-1 054	0
Kokku tööjõukulud	-4 241	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	23	25
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 1-1	1220 EUR
Akadeemia 1-2	1706 EUR
Akadeemia 1-3	1535 EUR
Akadeemia 1-4	1426 EUR
Akadeemia 1-5	1671 EUR
Akadeemia 1-6	1236 EUR
Akadeemia 1-7	1299 EUR
Akadeemia 1-8	1522 EUR
Akadeemia 1-9	1482 EUR
Akadeemia 1-10	1317 EUR
Akadeemia 1-11	1583 EUR
Akadeemia 1-12	1471 EUR
Akadeemia 1-13	1446 EUR
Akadeemia 1-14	1436 EUR
Akadeemia 1-15	1231 EUR
Akadeemia 1-16	1268 EUR
Akadeemia 1-17	1571 EUR
Akadeemia 1-18	1351 EUR
Akadeemia 1-19	1218 EUR
Akadeemia 1-20	1464 EUR
Akadeemia 1-21	1522 EUR
Akadeemia 1-22	1346 EUR
Akadeemia 1-23	1655 EUR
Akadeemia 1-24	1227 EUR
Akadeemia 1-M1	1344 EUR
Akadeemia 1-M2	1546 EUR
Kokku:	37093 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2025

Tartu linn, Akadeemia tn 1 korteriühistu (registrikood: 80068851) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA TAEVIK	Juhatuse liige	02.06.2025
ÜLLE SIRK	Juhatuse liige	02.06.2025