

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu

**registrikood:** 80358773

**e-posti aadress:** kairi.gysson@gmail.com

## 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                                       | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                                            | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 8  |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 8  |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 9  |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                               | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 10 |
| Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine                             | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 13 |

## Tegevusaruanne

Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu reservkapital moodustub korteriomanike sissemaksetest ja on suurusega 1014 eurot. Reservkapitali võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

Korteriühistut juhib juhatus. Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 4 539          | 7 282          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 790          | 6 648          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 329</b>  | <b>13 930</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 108 932        | 115 224        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>108 932</b> | <b>115 224</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>121 261</b> | <b>129 154</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 6 292          | 4 535          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 191            | 210            | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 4 646          | 7 972          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 129</b>  | <b>12 717</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 108 932        | 115 224        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>108 932</b> | <b>115 224</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>120 061</b> | <b>127 941</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 1 014          | 1 014          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 198            | 169            |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -12            | 30             |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 200</b>   | <b>1 213</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>121 261</b> | <b>129 154</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2024           | 2023          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |                |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 18 572         | 8 058         | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>18 572</b>  | <b>8 058</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -16 827        | -6 766        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -1 757         | -1 262        | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-18 584</b> | <b>-8 028</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-12</b>     | <b>30</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-12</b>     | <b>30</b>     |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontol.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtustega. Nõudeid on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas ja nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ühistul ei ole.

### Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, ja muid lühi-ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustiste eest makstud või saadud tasutõepärane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustistega otseselt seotud tehingu kulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud kirjendatakse tekkepõhiselt.

### Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Kulud kirjendatakse tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja korteriühistu liikmed.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Swedbank          | 4 539        | 7 282        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>4 539</b> | <b>7 282</b> |

## 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              | 1 498          | 1 498                             |                     |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 498          | 1 498                             |                     |               |
| Laenunõuded                       | 115 224        | 6 292                             | 37 347              | 71 585        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>116 722</b> | <b>7 790</b>                      | <b>37 347</b>       | <b>71 585</b> |

  

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 113          | 2 113                             |                     |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 113          | 2 113                             |                     |               |
| Laenunõuded                       | 119 759        | 4 535                             | 33 353              | 81 871        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>121 872</b> | <b>6 648</b>                      | <b>33 353</b>       | <b>81 871</b> |

Lisa 4 Laenukohustised  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Swedbank                  | 115 224    | 6 292                             | 37 347              | 71 585      | 5,7%         | EUR         | 30.10.2037  |
| Pikaajalised laenud kokku | 115 224    | 6 292                             | 37 347              | 71 585      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 115 224    | 6 292                             | 37 347              | 71 585      |              |             |             |
|                           |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Swedbank                  | 119 759    | 4 535                             | 33 353              | 81 871      | 2,7%         | EUR         | 30.10.2037  |
| Pikaajalised laenud kokku | 119 759    | 4 535                             | 33 353              | 81 871      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 119 759    | 4 535                             | 33 353              | 81 871      |              |             |             |

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | 12 kuu jooksul |
|---------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele         | 191        | 191            |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 191        | 191            |
|                           |            |                |
|                           | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele         | 210        | 210            |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 210        | 210            |

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused  
(eurodes)

|                                                      | 31.12.2022 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruaandes | 31.12.2023 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|----------------------------|------------|---------|
|                                                      | Kohustised |          |                |                            | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |                            |            |         |
| Remondi-ja tegevuskulude fond                        | 8 930      | 13 168   | -7 360         | -6 766                     | 7 972      |         |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 8 930      | 13 168   | -7 360         | -6 766                     | 7 972      |         |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 8 930      | 13 168   | -7 360         | -6 766                     | 7 972      |         |
|                                                      |            |          |                |                            |            |         |
|                                                      | 31.12.2023 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruaandes | 31.12.2024 | Lisa nr |
|                                                      | Kohustised |          |                |                            | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |                            |            |         |
| Remondi-ja tegevuskulude fond                        | 7 972      | 21 247   | -7 746         | -16 827                    | 4 646      | 7,11    |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 7 972      | 21 247   | -7 746         | -16 827                    | 4 646      |         |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 7 972      | 21 247   | -7 746         | -16 827                    | 4 646      |         |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2024          | 2023         | Lisa nr |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |              |         |
| Haldus-ja hooldustasud               | 450           | 30           |         |
| Korstnapühkimistasud                 | 285           | 360          |         |
| Raamatupidamistasud                  | 878           | 816          |         |
| Haldusnet.ee                         | 132           | 86           |         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |              |         |
| Remonditasud                         | 16 827        | 6 766        | 6       |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>18 572</b> | <b>8 058</b> |         |

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2024          | 2023         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Settekaevu ummistus                                                     | 875           | 593          |
| Kaastundekuulutus                                                       | 0             | 65           |
| Vihmaveerennide puhastus                                                | 0             | 527          |
| Vee ülekulu                                                             | 0             | 110          |
| Riigilõiv                                                               | 0             | 10           |
| Pangalaen                                                               | 5 536         | 5 461        |
| Kanal.trassi renoveerimine                                              | 10 187        | 0            |
| Trassi kaamerauuring                                                    | 229           | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>16 827</b> | <b>6 766</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2024         | 2023         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Haldusnet.ee                           | 132          | 86           |
| Korstnapühkimisteenus                  | 285          | 360          |
| Raamatupidamisteenus                   | 878          | 816          |
| Tööd majas                             | 15           | 0            |
| Pangateenus                            | 8            | 0            |
| Kindlustus                             | 439          | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 757</b> | <b>1 262</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele puuduvad töötajad.

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

|                                         |            |            |         |
|-----------------------------------------|------------|------------|---------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |         |
|                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Lisa nr |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 9          | 9          |         |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                      |            |            |         |
|----------------------|------------|------------|---------|
| LÜHIAJALISED         | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Lisa nr |
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |         |

|                                   |              |              |   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---|
| Asutajad ja liikmed               | 7 790        | 6 648        | 3 |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 790</b> | <b>6 648</b> |   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |              |              |   |
| Asutajad ja liikmed               | 4 646        | 7 972        | 6 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>4 646</b> | <b>7 972</b> |   |

|                                   |                   |                   |                |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PIKAAJALISED</b>               | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Nõuded ja ettemaksed              |                   |                   |                |
| Asutajad ja liikmed               | 108 932           | 115 224           | 3              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>108 932</b>    | <b>115 224</b>    |                |

## Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

2024

| Kommunaalteenused | Maht   | Kogumine/ € | Kasutamine/ € | Vahe/ € |
|-------------------|--------|-------------|---------------|---------|
| Elekter           | 47 kwh | 64          | 64            | 0       |
| Prügi             | -      | 315         | 315           | 0       |
| Vesi              | 324 m3 | 823         | 823           | 0       |
| Kokku:            | -      | 1202        | 1202          | 0       |

2023

| Kommunaalteenused | Kogumine | Kasutamine | Vahe |
|-------------------|----------|------------|------|
| Elekter           | 87       | 87         | 0    |
| Prügi             | 310      | 310        | 0    |
| Vesi              | 1265     | 1265       | 0    |
| Kokku:            | 1662     | 1662       | 0    |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand         | Majandamiskulud  |
|----------------------|------------------|
| Vabriku 4 - 1 Tartu  | 3365 EUR         |
| Vabriku 4 - 10 Tartu | 3262 EUR         |
| Vabriku 4 - 2 Tartu  | 1848 EUR         |
| Vabriku 4 - 4 Tartu  | 1852 EUR         |
| Vabriku 4 - 5 Tartu  | 3868 EUR         |
| Vabriku 4 - 6 Tartu  | 1844 EUR         |
| Vabriku 4 - 7 Tartu  | 2630 EUR         |
| Vabriku 4 - 8 Tartu  | 2814 EUR         |
| Vabriku 4 - 9 Tartu  | 2435 EUR         |
| <b>Kokku:</b>        | <b>23918 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2025

Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu (registrikood: 80358773) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KAIRI GÜSSON       | Juhatuse liige     | 25.06.2025           |