

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2025

aruandeaasta lõpp: 31.12.2025

ärinimi: Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu

registrikood: 80151760

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@sopruse228.ee

veebilehe aadress: <https://sopruse228.ee>

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Sõpruse 228, mis ehitati 1965 aastal, on viiekorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 90 korterit.

Korteriühistu Sõpruse 228 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatusesimees.

2025.a oli läbi viidud 2 kirjalikku üldkoosolekut.

Üldkoosolek 09.–26.06.2025, kus:

- Kinnitati 2024. aasta majandusaasta aruanne ja revidendi arvamus.
- Kinnitati 2025. aasta majanduskava (tariifid jäid samaks kui eelmisel aastal).
- Valiti uus juhatus: Aivo Kärbo, Raivo Riie, Ivar Vilmer, Sergei Levštuk ja Oksana Davletzanov.

Üldkoosolek 19.09.–05.10.2025, kus:

- Kinnitati hoone tervikliku rekonstrueerimise projekt (eeltoodetud paneelidega).
- Otsustati võtta rekonstrueerimistöödeks laen kuni 4,6 miljonit €: omafinantseering 2,14 miljonit € (sh remondifond 300 000 € ja KredEx/EIS toetus 1,84 miljonit €), pangalaen kuni 2,46 miljonit € tähtajaga kuni 30 aastat, remondifondi makseid kogutakse nii, et reservi jääks vähemalt 15%.
- Volitati juhatus sõlmima pangaga laenu- ja tagatislepingud.

2025.a remonditöid ei teostatud, remonditasude arvelt finantseeriti projekterimist ja tehnilise konsultandi teenust. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 299 021 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 10 918 eurot millest 6 789 eurot teeniti hoiuse intressina.

2026.aastal on plaanis vastavalt üldkoosoleku otsustele alustada maja rekonstrueerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	368 409	335 405	2
Nõuded ja ettemaksed	21 617	14 576	3
Kokku käibevarad	390 026	349 981	
Kokku varad	390 026	349 981	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 647	13 750	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	299 021	269 791	7
Kokku lühiajalised kohustised	312 668	283 541	
Kokku kohustised	312 668	283 541	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	51 440	39 397	
Aruandeaasta tulem	10 918	12 043	
Kokku netovara	77 358	66 440	
Kokku kohustised ja netovara	390 026	349 981	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	57 438	28 868	8
Muud tulud	348	466	14
Kokku tulud	57 786	29 334	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 416	-1 460	9
Mitmesugused tegevuskulud	-17 161	-17 084	10
Tööjõukulud	-8 778	-8 778	11
Muud kulud	-302	-300	14
Kokku kulud	-53 657	-27 622	
Põhitegevuse tulem	4 129	1 712	
Intressitulud	6 789	10 331	12
Aruandeaasta tulem	10 918	12 043	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu 2025.a aruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskonto Swedbankis	368 073	251 667
Arvelduskonto SEB pangas	336	83 738
Kokku raha	368 409	335 405

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	495	495	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	21 122	21 122	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 617	21 617	
	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	452	452	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	14 124	14 124	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 576	14 576	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (17 366 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2026.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed ja virtuaalserveri rent.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 429	12 429	
Võlad töövõtjatele	732	732	5
Maksuvõlad	311	311	6
Liikmete ettemaksed arvete alusel	175	175	13
Ettemaksed teenuste eest	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	13 647	13 647	
	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 097	12 097	
Võlad töövõtjatele	732	732	5
Maksuvõlad	300	300	6
Liikmete ettemaksed arvete alusel	549	549	13
Ettemaksed teenuste eest	72	72	13
Kokku võlad ja ettemaksed	13 750	13 750	

Aruandepäeva seisuga on kajastatud tarnijatele tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on järgmise aasta jaanuaris.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Töötasude kohustis	732	732
Kokku võlad töövõtjatele	732	732

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	119	108
Sotsiaalmaks	181	181
Kohustuslik kogumispension	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	311	300

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2024	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	218 962	52 289	-1 460	269 791	8,9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	218 962	52 289	-1 460	269 791	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	218 962	52 289	-1 460	269 791	13
	31.12.2024	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2025	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	269 791	56 646	-27 416	299 021	8,9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	269 791	56 646	-27 416	299 021	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	269 791	56 646	-27 416	299 021	13

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on kajastatud korteriomaniike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	6 232	5 753	
Haldustasud	13 594	12 244	
Heakorrasud	10 196	9 411	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	27 416	1 460	7,9
Kokku liikmetelt saadud tasud	57 438	28 868	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Uurimis- ja arengukulud	27 416	1 460	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	27 416	1 460	7,8

2025.a uurimis- ja arengukulud:

- tehnilise konsultandi teenus 1 430 €,
- ehitusprojekti koostamine 25 986 €.

2024.a uurimis- ja arengukulud: tehnilise konsultandi teenus.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2025	2024
Halduskulud	3 710	3 513
Tehnosüsteemide hoolduskulud	5 974	5 179
Heakorrakulud	7 477	8 392
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 161	17 084

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2025	2024
Palgakulu	6 600	6 600
Sotsiaalmaksud	2 178	2 178
Kokku tööjõukulud	8 778	8 778

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2025	2024
Intressitulu hoiustelt	6 789	10 331
Kokku intressitulud	6 789	10 331

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	102	102	
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	21 122	14 124	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 122	14 124	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	299 196	270 412	4,7
Kokku võlad ja ettemaksed	299 196	270 412	

OSTETUD	2025		2024
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	244	240	240
Kokku ostetud	244	240	240

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2025	2024
Arvestatud tasu	6 600	6 600

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2025			2024
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	63 973	-63 973	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	16 440	-16 440	0	0
Üldelekter	1 407	-1 407	0	0
Gaas	2 112	-2 112	0	0
Prügivedu	4 252	-4 252	0	1
Kindlustus	1 052	-1 052	0	0
Arvestusteenus	797	-797	0	-2
E-arvete edastamise teenustasu	131	-130	1	0
Parkla liikluskorraldus	323	-357	-34	3
Muud vahendatud kaubad ja teenused	78	-49	29	22
Vahendustegevuse tulem			-4	24
	Muud tulud	Muud kulud		
Saadud viivised	212		212	307
Pangakonto intress	4		4	3
Tehnovõrkude tulumistasu	132		132	132
Kahjuhüvitis/ muud ümardused	2	-300	-298	-300
Kokku muud tulud			348	466
Kokku muud kulud			-302	-300

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2522 EUR
Korter 2	2588 EUR
Korter 3	2634 EUR
Korter 4	2487 EUR
Korter 5	3053 EUR
Korter 6	1868 EUR
Korter 7	2166 EUR
Korter 8	2463 EUR
Korter 9	1878 EUR
Korter 10	2315 EUR
Korter 11	2274 EUR
Korter 12	2205 EUR
Korter 13	2316 EUR
Korter 14	2210 EUR
Korter 15	1688 EUR
Korter 16	1718 EUR
Korter 17	1592 EUR
Korter 18	2308 EUR
Korter 19	1967 EUR
Korter 20	1268 EUR
Korter 21	3094 EUR
Korter 22	1701 EUR
Korter 23	1320 EUR
Korter 24	2632 EUR
Korter 25	1957 EUR
Korter 26	1288 EUR
Korter 27	2546 EUR
Korter 28	2617 EUR
Korter 29	1481 EUR
Korter 30	3356 EUR
Korter 31	1839 EUR
Korter 32	2073 EUR
Korter 33	1901 EUR
Korter 34	1661 EUR
Korter 35	1942 EUR
Korter 36	1702 EUR
Korter 37	1609 EUR
Korter 38	1976 EUR
Korter 39	1870 EUR
Korter 40	1946 EUR
Korter 41	2335 EUR
Korter 42	1945 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1933 EUR
Korter 44	1689 EUR
Korter 45	1882 EUR
Korter 46	1888 EUR
Korter 47	1841 EUR
Korter 48	1953 EUR
Korter 49	1938 EUR
Korter 50	1658 EUR
Korter 51	1799 EUR
Korter 52	1986 EUR
Korter 53	1677 EUR
Korter 54	2059 EUR
Korter 55	1953 EUR
Korter 56	1849 EUR
Korter 57	1786 EUR
Korter 58	2140 EUR
Korter 59	2129 EUR
Korter 60	1826 EUR
Korter 61	2329 EUR
Korter 62	2407 EUR
Korter 63	1936 EUR
Korter 64	1891 EUR
Korter 65	1638 EUR
Korter 66	1863 EUR
Korter 67	1702 EUR
Korter 68	1883 EUR
Korter 69	1725 EUR
Korter 70	1989 EUR
Korter 71	2104 EUR
Korter 72	2059 EUR
Korter 73	2451 EUR
Korter 74	2023 EUR
Korter 75	1719 EUR
Korter 76	1754 EUR
Korter 77	2839 EUR
Korter 78	2947 EUR
Korter 79	1802 EUR
Korter 80	2861 EUR
Korter 81	2187 EUR
Korter 82	1710 EUR
Korter 83	2449 EUR
Korter 84	3310 EUR
Korter 85	2078 EUR
Korter 86	2347 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 87	2898 EUR
Korter 88	2221 EUR
Korter 89	2145 EUR
Korter 90	2297 EUR
Kokku:	187861 EUR