

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Kaunase pst 9 korteriühistu

**registrikood:** 80112701

**e-posti aadress:** info@ropkaelamu.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad tarnijatele</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Muud tulud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Muud kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 11 REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 12 EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED (eurodes)</b>	<b>13</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>14</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>

## **TEGEVUSARUANNE**

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta.

Korteriühistu Tartu linn, Kaunase pst 9 (edaspidi Ühistu) on asutatud novembris 1999 a.

Ühistus on 60 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

## **TULUD, KULUD, TULEM**

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 35 033 eurot (2022.aastal 24 224 eurot),
- kulud summas 34 024 eurot (2022.aastal 24 278 eurot),
- tulem summas 1 009 eurot (2022.aastal -54 eurot).

## **REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)**

Remondifondi algjäak aruandeaasta alguses oli 26 566 eurot (2022.aastal 17 535 eurot).

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 19 054 eurot (2022.aastal 18 233 eurot), kasutati summas 19 120 eurot, (2022.aastal kokku 9 202 eurot).

Remondifondi jääk 26 500 eurot (2022.aastal 26 566 eurot).

## **NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)**

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 4 592 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1 923 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 2 669 eurot..

## **PERSONAL**

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

## **EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS**

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 740	28 604	
Nõuded ja ettemaksud	12 570	13 439	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>42 310</b>	<b>42 043</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>42 310</b>	<b>42 043</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	11 218	11 894	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 500	26 566	11
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>37 718</b>	<b>38 460</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>37 718</b>	<b>38 460</b>	
Netovara			
Reservkapital	1 923	1 923	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 660	1 714	
Aruandeaasta tulem	1 009	-54	
<b>Kokku netovara</b>	<b>4 592</b>	<b>3 583</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>42 310</b>	<b>42 043</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 623	24 119	5
Muud tulud	406	101	6
<b>Kokku tulud</b>	<b>35 029</b>	<b>24 220</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 120	-9 202	11
Mitmesugused tegevuskulud	-14 498	-14 976	7
Muud kulud	-406	-100	9
<b>Kokku kulud</b>	<b>-34 024</b>	<b>-24 278</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>1 005</b>	<b>-58</b>	
Intressitulud	4	4	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>1 009</b>	<b>-54</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 005	-58
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	869	-3 594
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-742	12 142
Laekunud intressid	4	4
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>1 136</b>	<b>8 494</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>1 136</b>	<b>8 494</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 604	20 110
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 136</b>	<b>8 494</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 740	28 604

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	1 923	1 714	3 637
Aruandeaasta tulem		-54	-54
<b>31.12.2022</b>	1 923	1 660	3 583
Aruandeaasta tulem		1 009	1 009
<b>31.12.2023</b>	1 923	2 669	4 592

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

- Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
- Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.
- Ühistu ei kajasta kommunaal maksleid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Kulud

- Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
- Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
- Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
- Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
- Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 564	12 564
Ostjate laekumata arved	12 564	12 564
Ettemaksed	6	6
Tulevaste perioodide kulud	6	6
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12 570</b>	<b>12 570</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 439	13 439
Ostjate laekumata arved	13 439	13 439
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13 439</b>	<b>13 439</b>

NÕETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga 4 korteriomanikul summas 881 eurot ehk 7 % nõuete kogusummast.

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 882	9 882
Saadud ettemaksed	1 336	1 336
Tulevaste perioodide tulud	1 336	1 336
Muud saadud ettemaksed		0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 218</b>	<b>11 218</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 645	10 645
Saadud ettemaksed	1 248	1 248
Tulevaste perioodide tulud	1 243	1 243
Muud saadud ettemaksed	5	5
ümardamine	1	1
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 894</b>	<b>11 894</b>

VÕLAD TARNIJATELE - aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta detsembrikuu arvel kajastatud järgneva aasta jaanuarikuu eest:

\* Haldustasu 544 eurot (2022.aastal 535 eurot);

\* Hooldustasu 300 eurot (2022.aastal 300 eurot);

\* Sisekoristustasu 276 eurot (2022.aastal 228 eurot);

\* Välikoristustasu 216 eurot (2022.aastal 180 eurot).

Kokku tulevaste perioodide tulud 1 336 eurot (2022.aastal 1 243 eurot).

## Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Gren Tartu AS	7 794	8 592
Eeati Energia AS	102	113
Tartu Veevärk AS	992	927
Ragn-Sells AS	31	31
Eesti Gaas AS	159	196
SP Grupp OÜ	49	77
HKP OÜ	522	408
Eesti Keskkonnateenused OÜ	233	219
Murumehed OÜ	0	82
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>9 882</b>	<b>10 645</b>

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	9 088	8 502
Haldustasu	6 415	6 415
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Remondifondi kasutus	19 120	9 202
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>34 623</b>	<b>24 119</b>

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldustööd korteris	364	57
e-arvete teenustasud	42	44
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>406</b>	<b>101</b>

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusfondi kulu	8 080	8 558
Halduskulu	6 418	6 418
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>14 498</b>	<b>14 976</b>

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
töötuskindlustusmaks	0	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldustööd korteris	364	57
e-arvete edastamine	42	43
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>406</b>	<b>100</b>

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	58	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	0

## REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	17 535	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	18 233	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	-9 202	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kultureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
<b>Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>26 566</b>	<b>Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"</b>

Kogutud 2023.aastal	19 054	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-19 120	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kultureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
<b>Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023</b>	<b>26 500</b>	<b>Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"</b>

## EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

<b>Nimetus</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Soojusenergia	56 735	42 883
Vesi ja kanalisatsioon	10 950	9 156
Prügivedu	3 400	3 291
Üldelekter	1 334	1562
	1 458	2510
<b>KOKKU</b>	<b>73 877</b>	<b>59 402</b>

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1990 EUR
2	1093 EUR
3	2465 EUR
4	2365 EUR
5	1215 EUR
6	1834 EUR
7	1999 EUR
8	1480 EUR
9	2044 EUR
10	2057 EUR
11	1201 EUR
12	2723 EUR
13	2034 EUR
14	1255 EUR
15	2954 EUR
16	2743 EUR
17	1329 EUR
18	1641 EUR
19	2112 EUR
20	1360 EUR
21	1682 EUR
22	2112 EUR
23	1593 EUR
24	2152 EUR
25	2423 EUR
26	1349 EUR
27	2022 EUR
28	1671 EUR
29	1314 EUR
30	2047 EUR
31	1521 EUR
32	1576 EUR
33	1427 EUR
34	1444 EUR
35	1373 EUR
36	2142 EUR
37	1944 EUR
38	1980 EUR
39	1490 EUR
40	1384 EUR
41	1869 EUR
42	1408 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
43	1495 EUR
44	1352 EUR
45	1507 EUR
46	2388 EUR
47	1925 EUR
48	2140 EUR
49	1954 EUR
50	1798 EUR
51	2156 EUR
52	2236 EUR
53	1660 EUR
54	1610 EUR
55	1839 EUR
56	1516 EUR
57	2064 EUR
58	1742 EUR
59	1897 EUR
60	1837 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>108933 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2024

**Tartu linn, Kaunase pst 9 korteriühistu (registrikood: 80112701) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR SOONBERG	Juhatuse liige	02.08.2024
Resolutsioon:	Einar soonberg	