

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Aleksandri tn 5 korteriühistu

registrikood: 80120764

telefon: +372 7344499, +372 58585161

e-posti aadress: info@ropkaelamu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE	13
Lisa 12 EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED (eurodes)	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Aleksandri tn 5 Tartu linn (edaspidi Ühistu) on asutatud veebruar 2000 a.

Ühistul on 32 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 9 682 eurot (2022. aastal 269 449 eurot),
- kulud summas 15 465 eurot (2022. aastal 269 030 eurot),
- tulem summas – 5 783 eurot (2022. aastal 419 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 4 816 eurot (2022a. 11 237 eurot, korterid tasusid ise ka renoveerimiskulusid 13560 eurot ulatuses), kasutati summas 426 eurot remonttöödeks (2022a. 49 196 eurot remonditöödeks, laenu tagasimakseteks ja intr. töusuks) (lisa 13). Remondifondi jääk summas 1 520 eurot (2022a. -2870 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku - 387 eurot (2022a. 5396 eurot)

sealhulgas:

- reservkapital summas 3641 eurot (2022.a. 3641 eurot);
- perioodide tulemid kokku summas -4 028 eurot (2022.a. 1336 eurot).

.PANGALAEN

Aruandeaastal tasutud laenu põhiosa 14 002 eurot (2022.aastal 14 143 eurot) ning laenuintressi 24 935 eurot (2022.aastal 9 288 eurot), laenumakse kokku 38 937 eurot (2022.aastal 23 431 eurot).

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

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

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	5 235	
Nõuded ja ettemaksud	22 350	26 995	2
Kokku käibevarad	22 350	32 230	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	420 105	429 736	2
Kokku põhivarad	420 105	429 736	
Kokku varad	442 455	461 966	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 749	18 121	3
Võlad ja ettemaksud	7 468	8 713	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 520	0	12
Kokku lühiajalised kohustised	22 737	26 834	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	420 105	429 736	
Kokku pikaajalised kohustised	420 105	429 736	
Kokku kohustised	442 842	456 570	
Netovara			
Reservkapital	3 641	3 641	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 755	1 336	
Aruandeaasta tulem	-5 783	419	
Kokku netovara	-387	5 396	
Kokku kohustised ja netovara	442 455	461 966	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 575	54 456	6
Annetused ja toetused	0	214 780	
Muud tulud	107	212	7
Kokku tulud	9 682	269 448	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-426	-260 434	12
Mitmesugused tegevuskulud	-14 952	-8 415	8
Muud kulud	-72	-181	10
Kokku kulud	-15 450	-269 030	
Põhitegevuse tulem	-5 768	418	
Intressitulud	0	1	
Muud finantstulud ja -kulud	-15	0	
Aruandeaasta tulem	-5 783	419	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-5 768	418
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	273	-439 178
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	275	-16 825
Laekunud intressid	0	1
Makstud intressid	0	-9 288
Kokku rahavood põhitegevusest	-5 220	-464 872
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	14 003	0
Laekunud intressid	24 935	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 938	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	462 000
Saadud laenude tagasimaksud	-14 003	-14 143
Makstud intressid	-24 935	0
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-15	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 953	447 857
Kokku rahavood	-5 235	-17 015
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 235	22 250
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 235	-17 015
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	5 235

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 338	1 336	2 674
Aruandeaasta tulem		419	419
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 303		2 303
31.12.2022	3 641	1 755	5 396
Aruandeaasta tulem		-5 783	-5 783
31.12.2023	3 641	-4 028	-387

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Korteriühistu 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 alljärgnevas 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 töönaosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 teenus 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 sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.
- Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid 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 soetud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 473	8 473		
Ostjatelt laekumata arved	8 473	8 473		
Nõuded seotud osapoolte vastu		0		
Laenuõuded	433 777	13 672	83 632	336 473
Ettemaksed	205	205		
Muud makstud ettemaksed	205	205		
Kokku nõuded ja ettemaksed	442 455	22 350	83 632	336 473
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 004	6 004		
Ostjatelt laekumata arved	6 004	6 004		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 870	2 870		
Laenuõuded	447 857	18 121	78 316	351 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	456 731	26 995	78 316	351 420

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomaniike esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga 4 korteriomaniikul summas 1 672 eurot ehk 19,73 % nõuete kogusummast, (2022. aasta 2

korteriomaniikul summas 290 eurot ehk 4,8 % nõuete kogusummast).

LAENUNÕUDED KORTERIOMANIKE VASTU on tagatisena saadud pangalaenule samadel tingimustel.

Aruandeaastal tagastatud laenu põhiosa 14 002 eurot (2022.aastal 14 143 eurot) ning laenuintressi 24 935 eurot (2022.aastal 9 288 eurot), laenumakse kokku 38 937 eurot (2022.aastal 23 431 eurot).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping nr. 21-053802-JI	433 854	13 749	83 632	336 473	6,36%	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	433 854	13 749	83 632	336 473			
Laenukohustised kokku	433 854	13 749	83 632	336 473			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping nr. 21-053802-JI	447 857	18 121	78 316	351 420		eur	juuli 2041
Pikaajalised laenud kokku	447 857	18 121	78 316	351 420			
Laenukohustised kokku	447 857	18 121	78 316	351 420			

Aruandeaastal tasutud laenu põhiosa 14 002 eurot (2022.aastal 14 143 eurot) ning laenuintressi 24 935 eurot (2022.aastal 9 288 eurot), laenumakse kokku 38 937 eurot (2022.aastal 23 431 eurot).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 913	5 913
Saadud ettemaksed	1 555	1 555
Tulevaste perioodide tulud	1 351	1 351
Muud saadud ettemaksed	204	204
Kokku võlad ja ettemaksed	7 468	7 468
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 778	7 778
Saadud ettemaksed	935	935
Tulevaste perioodide tulud	733	733
Muud saadud ettemaksed	202	202
Kokku võlad ja ettemaksed	8 713	8 713

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

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud järgneva aasta esimese kalendrikuu eest:

* Haldustasu 275 eurot (2022.aastal 271 eurot);

* Hooldustasu 161 eurot (2022.aastal 160 eurot);

* Sise- ja väliskoristustasu 36 6eurot (2022.aastal 302 eurot);

* Laenumakse 549 eurot (2022.aastal 0).

Kokku tulevaste perioodide tulud 1 351 eurot (2022.aastal 733 eurot).

MUUD SAADUD ETTEMAKSED - kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe 204 eurot (2022.aastal 202 euro).

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Gren Tartu AS	1 571	1 829
Eest Energia AS	0	82
Tartu Veevärk AS	397	350
Ropka Elamu OÜ	30	174
Decol OÜ	3 000	4 682
Eesti Keskkonnateenused OÜ	128	146
Invento OÜ	0	480
Swedbank P&C Insurance AS	40	35
AS Ühisteenused	30	0
SP Grupp OÜ	648	0
Taristuproff OÜ	69	0
Kokku võlad tarnijatele	5 913	7 778

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 926	1 926
Haldus	3 251	3 251
sise-välikoristus	3 972	3 624
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	426	45 655
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 575	54 456

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
e-arvete edastamine	13	13
hooldustööd korteris	60	168
saadud viivised	34	31
Kokku muud tulud	107	212

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusfondi kulu	7 729	1 541
Sise-välikoristus	3 972	3 624
Halduskulu	3 251	3 250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 952	8 415

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldustööd korteris	60	168
e-arvete edastamine	12	13
Kokku muud kulud	72	181

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	26	28
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	4

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	548	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	11 237	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
arved korteritele renoveerimistasudeks	13 560	
remonditöö laenu eest, läks 2021 kulusse	20 981	
Kasutatud 2022.aastal remonditööde ja laenu katteks	-49 196	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	-2 870	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	4 816	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-426	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	1 520	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	11 799	13 456
Vesi ja kanalisatsioon	4 117	4 052
Prügivedu	1 630	1 512
Üldelekter	618	1743,69
KOKKU	18 164	20 763

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1903 EUR
2	2006 EUR
3	2506 EUR
4	2093 EUR
5	2003 EUR
6	2152 EUR
7	2756 EUR
8	2010 EUR
9	1991 EUR
10	2169 EUR
11	2623 EUR
12	1956 EUR
13	1103 EUR
14	2502 EUR
15	2638 EUR
16	2967 EUR
17	2400 EUR
18	2514 EUR
19	2015 EUR
20	1953 EUR
21	2182 EUR
22	2523 EUR
23	2321 EUR
24	2118 EUR
25	2124 EUR
26	2731 EUR
27	2111 EUR
28	2038 EUR
29	2623 EUR
30	2961 EUR
31	1970 EUR
32	1874 EUR
Kokku:	71836 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.08.2024

Tartu linn, Aleksandri tn 5 korteriühistu (registrikood: 80120764) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE VOOGLA	Juhatuse liige	01.11.2024