

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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 44683 eurot (2021. aastal 44 683 eurot),
- kulud summas 44898 eurot (2021. aastal 44 898 eurot),
- tulem summas - 215 eurot (2021. aastal -215 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 11237 eurot, kasutati summas 45 655 eurot remonditöödeks, laenu tagasimakseteks ja intr. tõusuks (lisa 6). Korteriid tasusid ise ka renoveerimiskulusid 13560 eur. ulatuses. 2021 aastal sai remondifondist kulutatud 20981 eur. See arve läks 2022 aastal laenu eest tasutuks, seega raha laekus tagasi remondifondi. Remondifondi jääk summas -2870 eurot. (ülekasutus)

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 5396 eurot

sealhulgas:

- reservkapital summas 3641 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 1336 eurot;
- aruandeaasta tulem 419 eur.

PANGALAEN

Korteriühistu on asunud laenu eest remonditöid teostama, kuid põhilised tegevused jäävad 2022 aastasse.

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 235	22 250	
Nõuded ja ettemaksed	26 995	5 962	3
Kokku käibevarad	32 230	28 212	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	429 736	0	3
Kokku põhivarad	429 736	0	
Kokku varad	461 966	28 212	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 121	0	3
Võlad ja ettemaksed	8 713	24 990	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	548	6
Kokku lühiajalised kohustised	26 834	25 538	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	429 736	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	429 736	0	
Kokku kohustised	456 570	25 538	
Netovara			
Reservkapital	3 641	1 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 336	1 551	
Aruandeaasta tulem	419	-215	
Kokku netovara	5 396	2 674	
Kokku kohustised ja netovara	461 966	28 212	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	54 456	44 570	7
Annetused ja toetused	214 780	0	
Muud tulud	212	110	8
Kokku tulud	269 448	44 680	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-260 434	-36 368	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 415	-8 444	9
Muud kulud	-181	-86	11
Kokku kulud	-269 030	-44 898	
Põhitegevuse tulem	418	-218	
Intressitulud	1	3	
Aruandeaasta tulem	419	-215	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	418	-218
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-439 178	-2 904
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 825	54
Laekunud intressid	1	3
Makstud intressid	-9 288	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-464 872	-3 065
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	462 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-14 143	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	447 857	0
Kokku rahavood	-17 015	-3 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 250	25 315
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 015	-3 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 235	22 250

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 338	1 550	2 888
Aruandeaasta tulem		-215	-215
Muud muutused netovaras		1	1
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, 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 vähendamisenä. 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 laekavas summas.

Finantskohustised

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

Tulud

1. 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.
2. 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 kulusid, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.
4. 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

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korralduse ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. 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)

	31.12.2022	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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 962	5 962		
Ostjatelt laekumata arved	5 962	5 962		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 962	5 962		

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

Ebatõenäoliseks arveid 2022 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga kahel korteriomaniikul

summas 290 eur. s.o. 4,8 % nõuete kogusummast.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			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		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 306	24 306
Saadud ettemaksed	684	684
Tulevaste perioodide tulud	683	683
Muud saadud ettemaksed	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	24 990	24 990

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

* Haldustasu 271 eur.
 * Hooldusfond 160 eur.
 * välikoristus 302 eur.
 kokku 733 eur.

MUUD SAADUD ETTEMAKSED – on kommunaalkulude kogumiste – kulutuste vahed. KONTO 104.
 Valdavalt vee – ja kanalisatsiooni kogumistest ette kogutud summad.

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tartu Keskkatlamaja AS	1 829	2 491
Eest Energia AS	82	271
Tartu Veevärk AS	350	279
Ropka Elamu OÜ	174	126
Ekovir OÜ	0	158
Decol OÜ	4 682	20 981
Eesti Keskkonnateenused OÜ	146	0
Invento OÜ	480	0
Swedbank P&C Insurance AS	35	0
Kokku võlad tarnijatele	7 778	24 306

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	21 533	14 715	-36 368	-120
jaanuar 2021 eest kogutud fondid		668		668
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 533	15 383	-36 368	548
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 533	15 383	-36 368	548
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	548	11 237	-45 655	
arved korteritele renoveerimistasudeks		13 560		
laenu tagasimaks		-2 247		
remonditöö laenu eest, läks 2021 kulusse		20 981		
pangalaenu intr. tõus		-1 692		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	548	41 839	-45 655	-2 870
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	548	41 839	-45 655	-2 870

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 926	1 926
Välikoristus	0	1 872
Sisekoristus	0	1 153
Haldus	3 251	3 251
sise-välikoristus	3 624	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	45 655	36 368
Kokku liikmetelt saadud tasud	54 456	44 570

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
e-arvete edastamine	13	11
hooldustööd korteris	168	75
saadud viivised	31	24
Kokku muud tulud	212	110

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldusfondi kulu	1 541	1 569
Sise-välikoristus	3 624	3 624
Halduskulu	3 250	3 251
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 415	8 444

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
hooldustööd korteris	168	75
e-arvete edastamine	13	11
Kokku muud kulud	181	86

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	28	28
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1748 EUR
2	2464 EUR
3	2222 EUR
4	1747 EUR
5	1729 EUR
6	1938 EUR
7	2574 EUR
8	1817 EUR
9	1725 EUR
10	1791 EUR
11	2275 EUR
12	1796 EUR
13	1370 EUR
14	1978 EUR
15	2340 EUR
16	2505 EUR
17	1916 EUR
18	2155 EUR
19	1775 EUR
20	1746 EUR
21	1928 EUR
22	2239 EUR
23	2013 EUR
24	1817 EUR
25	1723 EUR
26	2406 EUR
27	1737 EUR
28	1805 EUR
29	1923 EUR
30	2504 EUR
31	1783 EUR
32	1735 EUR
Kokku:	63224 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Tartu linn, Aleksandri tn 5 korteriühistu (registrikood: 80120764) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUNI KIVISTE	Juhatuse liige	02.07.2024