

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Aleksandri tn 5 korteriühistu

registrikood: 80120764

telefon: +372 7344499, +372 58585161

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>Tulemlaruanne</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 ostjate vastu</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad tarnijatele</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Muud tulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Muud kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>13</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>14</b>

## 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 (2020. aastal 9399 eurot),
- kulud summas 44898 eurot (2020. aastal 8773 eurot),
- tulemsummas - 215 eurot (2020. aastal 626 eurot).

### REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 15384 eurot, kasutati summas 36368 eurot, remondifondi jääk summas 548 eurot.

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

suuruseks on aruandeaasta selsuga kokku 2674 eurot

sealhulgas:

- reservkapital summas 1338 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 1551 eurot;
- aruandeaasta tulemsummas -215 eur.

### PANGALAEN

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

### PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

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

### EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
<b>Varad</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha	22 250	25 315	
Nõuded ja ettemaksud	5 962	3 058	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>28 212</b>	<b>28 373</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>28 212</b>	<b>28 373</b>	
<b>Kohustised ja netovara</b>			
<b>Kohustised</b>			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	24 990	3 952	3,4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	548	21 533	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>25 538</b>	<b>25 485</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>25 538</b>	<b>25 485</b>	
<b>Netovara</b>			
Reservkapital	1 338	1 338	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	1 551	925	
Aruandeaasta tulem	-215	625	
<b>Kokku netovara</b>	<b>2 674</b>	<b>2 888</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>28 212</b>	<b>28 373</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
<b>Tulud</b>			
Liikmetelt saadud tasud	44 570	9 371	6
Muud tulud	110	24	7
<b>Kokku tulud</b>	<b>44 680</b>	<b>9 395</b>	
<b>Kulud</b>			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-36 368	-1 170	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 444	-7 595	8
Muud kulud	-86	-8	10
<b>Kokku kulud</b>	<b>-44 898</b>	<b>-8 773</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-218</b>	<b>622</b>	
Intressitulud	3	3	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-215</b>	<b>625</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-218	622
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 904	-75
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	54	7 178
Laekunud intressid	3	3
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>-3 065</b>	<b>7 728</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 065</b>	<b>7 728</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 315	17 587
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 065</b>	<b>7 728</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 250	25 315

**Netovara muutuste aruanne**

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2019</b>	1 338	925	2 263
Aruandeaasta tulem		625	625
<b>31.12.2020</b>	1 338	1 550	2 888
Aruandeaasta tulem		-215	-215
Muud muutused netovaras		1	1
<b>31.12.2021</b>	1 338	1 336	2 674

## 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 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 vähendamiseks. 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 laekuv 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

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 kulutused, 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 suurus 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. Ettevtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu 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 juhatusel liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatusel liikmete lähisugulased.

## Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	5 962	3 058
Kokku nõuded ostjate vastu	5 962	3 058

**NÕUETENA OSTJATE VASTU** kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2020 aastal hinnatud ei ole. Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga kolmel korteriomanikul summas 897 eur. s.o. 15 % nõuete kogusummast.

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarijatele	24 306	24 306
Saadud ettemaksed	684	684
Tulevaste perioodide tulud	683	683
Muud saadud ettemaksed	1	1
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>24 990</b>	<b>24 990</b>
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarijatele	2 501	2 501
Saadud ettemaksed	1 451	1 451
Tulevaste perioodide tulud	1 352	1 352
Muud saadud ettemaksed	99	99
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>3 952</b>	<b>3 952</b>

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

- \* Haldustasu 271 eur.
  - \* Hooldusfond 161 eur.
  - \* välikoristus 155 eur.
  - \* sisekoristus 96 eur.
- kokku 683 eur.

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

### Lisa 4 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tartu Keskkatlamaja AS	2 491	2 035
Eest Energia AS	271	37
Tartu Veevärk AS	279	324
Ropka Elamu OÜ	126	0
Ekovir OÜ	158	105
Decol OÜ	20 981	0
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>24 306</b>	<b>2 501</b>

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
<b>Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>				
Remondifond	15 160	8 026	-1 170	22 016
Reservkapitali laiendamine		-483		-483
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>15 160</b>	<b>7 543</b>	<b>-1 170</b>	<b>21 533</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>15 160</b>	<b>7 543</b>	<b>-1 170</b>	<b>21 533</b>
<b>Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>				
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Remondifond	21 533	14 715	-36 368	-120
jaanuar 2021 eest kogutud fondid		668		668
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>21 533</b>	<b>15 383</b>	<b>-36 368</b>	<b>548</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>21 533</b>	<b>15 383</b>	<b>-36 368</b>	<b>548</b>

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	1 926	1 926
Välikoristus	1 872	1 872
Sisekoristus	1 153	1 152
Haldus	3 251	3 251
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	36 368	1 170
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>44 570</b>	<b>9 371</b>

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
e-arvete edastamine	11	9
hooldustööd korteris	75	0
saadud viivised	24	15
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>110</b>	<b>24</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldusfondi kulu	1 569	720
Sise-välikoristus	3 624	3 624
Halduskulu	3 251	3 251
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>8 444</b>	<b>7 595</b>

## Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
hooldustööd korteris	75	0
e-arvete edastamine	11	8
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>86</b>	<b>8</b>

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	28	28
Juridilisest isikust liikmete arv	4	4

**Korteriomandite majandamiskulud**

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
1	1189 EUR
2	1349 EUR
3	1530 EUR
4	1331 EUR
5	1200 EUR
6	1298 EUR
7	1667 EUR
8	1196 EUR
9	1264 EUR
10	1232 EUR
11	1665 EUR
12	1270 EUR
13	1358 EUR
14	1333 EUR
15	1596 EUR
16	1732 EUR
17	1231 EUR
18	1593 EUR
19	1225 EUR
20	1211 EUR
21	1405 EUR
22	1557 EUR
23	1380 EUR
24	1311 EUR
25	1193 EUR
26	1620 EUR
27	1203 EUR
28	1257 EUR
29	1303 EUR
30	1617 EUR
31	1212 EUR
32	1165 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>43693 EUR</b>

## Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2022

Tartu linn, Aleksandri tn 5 korteriühistu (registrikood: 80120764) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Eve Voogla	Juhatuseliige	_____
Kauni Kiviste	Juhatuseliige	19.05.2022 
Mai Timmi	Juhatuseliige	_____

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7344499
Mobiiltelefon	+372 58585161
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee