

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu

registrikood: 80139344

telefon: +372 55645384

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 Laenunõuded	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Purde tn 39 (edaspidi Ühistu) on asutatud jaanuar 2001 a.

Ühistul on 120 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.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2021 - 31.12.2021 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 304 191 eurot (2020.aastal 39 541 eurot),
- kulud summas 296 874 eurot (2020.aastal 33765 eurot),
- tulem summas 7217 eurot (2020.aastal 5780 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 30040 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 109 200 eurot, kasutati summas 137 742 eurot remonditöödeks, remondifondi jääk 1497 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 21 904 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 6181 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 8506 eurot;
- aruandeaasta tulem 7217 eurot.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 4-liikmeline juhatus.

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

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 290	48 632	
Nõuded ja ettemaksed	46 365	9 827	2,3
Kokku käibevarad	68 655	58 459	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	734 411	0	3
Kokku põhivarad	734 411	0	
Kokku varad	803 066	58 459	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 438	0	3
Võlad ja ettemaksed	12 816	13 733	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 497	30 040	6
Kokku lühiajalised kohustised	46 751	43 773	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	734 411	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	734 411	0	
Kokku kohustised	781 162	43 773	
Netovara			
Reservkapital	6 181	6 181	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	8 506	2 726	
Aruandeaasta tulem	7 217	5 779	
Kokku netovara	21 904	14 686	
Kokku kohustised ja netovara	803 066	58 459	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	113 621	37 527	7
Annetused ja toetused	188 841	0	
Muud tulud	1 723	2 014	8
Kokku tulud	304 185	39 541	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-278 276	-13 341	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 200	-15 622	9
Tööjõukulud	-4 253	-4 265	10
Muud kulud	-244	-538	11
Kokku kulud	-296 973	-33 766	
Põhitegevuse tulem	7 212	5 775	
Intressitulud	5	4	
Aruandeaasta tulem	7 217	5 779	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	7 212	5 775
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-890 100	-436
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29 460	-7 913
Laekunud intressid	10 919	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	120 037	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-781 392	-2 574
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	6	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	4
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	886 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-120 037	0
Makstud intressid	-10 919	0
Laekunud osakapital	0	4 206
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	755 044	4 206
Kokku rahavood	-26 342	1 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 632	46 996
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 342	1 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 290	48 632

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	6 181	2 726	8 907
Aruandeaasta tulem		5 779	5 779
31.12.2020	6 181	8 505	14 686
Aruandeaasta tulem		7 217	7 217
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2021	6 181	15 723	21 904

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 laenuid 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 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 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 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 teenuse 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, 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 juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 552	12 552		
Ostjatelt laekumata arved	12 552	12 552		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	265	265		
Laenunõuded	766 849	32 438	137 184	597 227
tasumata renoveerimisarveid	1 085	1 085		
ehitaja hüvitusarved	25	25		
Kokku nõuded ja ettemaksed	780 776	46 365	137 184	597 227

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 827	9 827		
Ostjatelt laekumata arved	9 827	9 827		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 827	9 827		

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2021 aastal hinnatud ei ole. Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga kahel korteriomaniikul summas 590 eur. s.o. 4.7 % nõuete kogusummast.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
leping 21-011208-JI	766 849	32 438	137 184	597 227			
Laenunõuded	766 849	32 438	137 184	597 227	2,20	eur.	veebruar 2041 a.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 873	6 873
Võlad töövõtjatele	328	328
Saadud ettemaksed	5 615	5 615
Tulevaste perioodide tulud	5 360	5 360
Muud saadud ettemaksed	255	255
Kokku võlad ja ettemaksed	12 816	12 816
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 485	10 485
Võlad töövõtjatele	295	295
Maksuvõlad	50	50
Saadud ettemaksed	2 903	2 903
Tulevaste perioodide tulud	2 479	2 479
Muud saadud ettemaksed	424	424
Kokku võlad ja ettemaksed	13 733	13 733

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

- * Haldustasu 779 eur.
- * Hooldusfond 464 eur.
- * Laenu tagasimaks 4117 eur.
- kokku 5360 eur.

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

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tartu Keskkatlamaja AS	4 181	5 727
Eesti Energia AS	412	119
Tartu Veevärk AS	647	731
Ropka Elamu OÜ	13	3 470
Ekovir OÜ	0	238
Tera AS	0	200
ProBuild Invest OÜ	1 620	0
Kokku võlad tarnijatele	6 873	10 485

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	42 031	5 556	-13 341	34 246
Reservkapitali laiendamine		-4 206		-4 206
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	42 031	1 350	-13 341	30 040
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	42 031	1 350	-13 341	30 040
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	30 040	8 281	-89 435	-51 114
elanike omaosalus renoveerimistöödel		100 919		100 919
remonditöödeks		-48 308		-48 308
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 040	60 892	-89 435	1 497
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 040	60 892	-89 435	1 497

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 841	14 841
Haldustasu	9 345	9 345
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	89 435	13 341
Kokku liikmetelt saadud tasud	113 621	37 527

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Rendi- ja üüritulu	1 440	1 440
hooldustööd korteris	166	474
e-arvete teenustasud	67	65
saadud viivised	37	23
postikulu	13	10
Muud	0	2
Kokku muud tulud	1 723	2 014

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldusfondi kulu	4 854	6 276
Halduskulu	9 346	9 346
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 200	15 622

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	4 092	4 092
Sotsiaalmaksud	128	140
töötuskindlustusmakse	33	33
Kokku tööjõukulud	4 253	4 265
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
hooldustööd korteris	166	472
e-arvete edastamine	65	57
postkulu	13	9
Kokku muud kulud	244	538

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	113	113
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	7

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	889 EUR
2	1166 EUR
3	1980 EUR
5	796 EUR
6	1113 EUR
7	1197 EUR
8	599 EUR
9	671 EUR
10	1194 EUR
11	944 EUR
12	820 EUR
13	1059 EUR
14	2255 EUR
16	622 EUR
17	820 EUR
18	1094 EUR
19	1193 EUR
20	760 EUR
21	925 EUR
22	1130 EUR
23	1113 EUR
24	823 EUR
25	905 EUR
26	770 EUR
27	1160 EUR
28	820 EUR
29	813 EUR
30	1259 EUR
31	1205 EUR
32	852 EUR
33	875 EUR
34	1098 EUR
35	1530 EUR
36	768 EUR
37	903 EUR
38	1142 EUR
39	816 EUR
40	804 EUR
41	891 EUR
42	1105 EUR
43	1120 EUR
44	831 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
45	957 EUR
46	1174 EUR
47	1136 EUR
48	813 EUR
49	743 EUR
50	809 EUR
51	1114 EUR
52	955 EUR
53	843 EUR
54	1298 EUR
55	1247 EUR
56	826 EUR
57	820 EUR
58	1199 EUR
59	1126 EUR
60	592 EUR
61	770 EUR
62	1123 EUR
63	994 EUR
64	822 EUR
65	555 EUR
66	1071 EUR
67	1034 EUR
68	807 EUR
69	1040 EUR
70	1113 EUR
71	1240 EUR
72	782 EUR
73	791 EUR
74	1309 EUR
75	1120 EUR
76	823 EUR
77	925 EUR
78	1145 EUR
79	1202 EUR
80	796 EUR
81	903 EUR
82	1152 EUR
83	1131 EUR
84	826 EUR
85	793 EUR
86	1221 EUR
87	1193 EUR
88	955 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
89	864 EUR
90	1092 EUR
91	1144 EUR
92	900 EUR
93	849 EUR
94	1094 EUR
95	1087 EUR
96	619 EUR
97	892 EUR
98	1135 EUR
99	1118 EUR
100	813 EUR
101	886 EUR
102	1124 EUR
103	1149 EUR
104	828 EUR
105	815 EUR
106	1044 EUR
107	1206 EUR
108	820 EUR
109	830 EUR
110	1113 EUR
111	1177 EUR
112	820 EUR
113	856 EUR
114	1121 EUR
115	1154 EUR
116	1004 EUR
117	843 EUR
118	1194 EUR
119	1138 EUR
120	576 EUR
200	1834 EUR
Kokku:	119257 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.08.2022

Tartu linn, Purde tn 39 korteriühistu (registrikood: 80139344) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARDI KÄSPER	Juhatuse liige	23.08.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55645384
E-posti aadress	info@ropkaelamu.ee