

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Ravila tn 44 korteriühistu

registrikood: 80165809

telefon: +372 5685091

e-posti aadress: ropkaelamu@gmail.com

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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Kommunaalteenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Ravila tn 44 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2002 .a.

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.

Ühistul on 40 liiget

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL:

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodile 01.01 - 31.12.2022a.

TULUD, KULUD, TULEM kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 256871 eurot (2021.aastal 44058 eurot),
- kulud summas 255921 eurot (2021.aastal 42750 eurot),
- tulem summas 950 eurot (2021.aastal 1308 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid):

Remondifondi jääk aasta alguses oli 22989 eurot

Aruandeperioodil laekus rahalisi vahendeid remondifondi summas 7699 eurot, remondifondi kulutati 21316 euro , remondifondi jääk aasta lõpus oli 9372 eurot.

NETOVARA (Ühistu rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile) **suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 8970 eurot,**

sealhulgas:

- reservkapital summas 3131 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 5839 eurot.

PANGALAEN

2021. ja 2022. aastal võeti Swedbangast laenu elamu renoveerimiseks summas 448017 eurot , millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 17906 eurot ning laenuintresse summas 11141 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 427488 eurot.

Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2041. aasta.

Rahandusministeeriumilt laekus majandusaastal toetus summas 223074 eurot

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatusel liikmele maksti majandusaastal ühekordset tasu brutosummas 1658 eurot.

Haldust korraldab Ropka Elamu OÜ.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 589	50 792	
Nõuded ja ettemaksed	21 014	23 648	2
Kokku käibevarad	39 603	74 440	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	413 296	427 248	2
Kokku põhivarad	413 296	427 248	
Kokku varad	452 899	501 688	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 192	18 146	3
Võlad ja ettemaksed	7 069	86 554	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 372	22 989	5
Kokku lühiajalised kohustised	30 633	127 689	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	413 296	365 979	3
Kokku pikaajalised kohustised	413 296	365 979	
Kokku kohustised	443 929	493 668	
Netovara			
Reservkapital	3 131	3 131	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 889	3 581	
Aruandeaasta tulem	950	1 308	
Kokku netovara	8 970	8 020	
Kokku kohustised ja netovara	452 899	501 688	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 398	44 006	6
Annetused ja toetused	223 074	0	
Muud tulud	2 398	49	7
Kokku tulud	256 870	44 055	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-244 390	-34 232	5
Mitmesugused tegevuskulud	-9 312	-8 473	8
Tööjõukulud	-2 205	0	9
Muud kulud	-14	-45	10
Kokku kulud	-255 921	-42 750	
Põhitegevuse tulem	949	1 305	
Intressitulud	1	3	
Aruandeaasta tulem	950	1 308	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	949	1 305
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 586	-446 598
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-79 485	84 632
Laekunud intressid	1	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-13 617	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-75 566	-360 658
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	61 269	386 747
Saadud laenude tagasimaksed	-17 906	-2 622
Makstud intressid	-11 141	-990
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11 141	990
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	43 363	384 125
Kokku rahavood	-32 203	23 467
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 792	27 325
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 203	23 467
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 589	50 792

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 131	3 581	6 712
Aruandeaasta tulem		1 308	1 308
31.12.2021	3 131	4 889	8 020
Aruandeaasta tulem		950	950
31.12.2022	3 131	5 839	8 970

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 alljärgnevatel 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 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 laekuvas 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

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. Ettevõtlusega 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 juhatuse liikmed, nendega seotud 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	6 822	6 822		
Ostjatelt laekumata arved	6 822	6 822		
Laenunõuded	427 488	14 192	64 605	348 691
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 310	21 014	64 605	348 691

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 502	5 502		
Ostjatelt laekumata arved	5 502	5 502		
Laenunõuded	445 394	18 146	76 823	350 425
Kokku nõuded ja ettemaksed	450 896	23 648	76 823	350 425

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2021. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 1 korteriomanikul summas 272 eurot (s.o. 4 % nõuete kogusummast) 2021. aasta lõpul maksetähtaja ületanud arveid ei olnud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.21-039874-JI	427 488	14 192	64 605	348 691		EUR	2041
Pikaajalised laenud kokku	427 488	14 192	64 605	348 691			
Laenukohustised kokku	427 488	14 192	64 605	348 691			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.21-039874-JI	384 125	18 146	76 823	289 156	2,4%	EUR	2041
Pikaajalised laenud kokku	384 125	18 146	76 823	289 156			
Laenukohustised kokku	384 125	18 146	76 823	289 156			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 490	3 490
Saadud ettemaksed	3 579	3 579
Tulevaste perioodide tulud	3 104	3 104
Muud saadud ettemaksed	475	475
Kokku võlad ja ettemaksed	7 069	7 069
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82 717	82 717
Saadud ettemaksed	3 837	3 837
Tulevaste perioodide tulud	3 237	3 237
Muud saadud ettemaksed	600	600
Kokku võlad ja ettemaksed	86 554	86 554

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 355 eurot

hooldustasu 225 eurot

sise-ja välikoristus 254 eurot

laenumaksed 2270 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	19 816	37 405		-34 232	22 989
Remondifond laenumaksete katteks		3 613	-3 613		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	19 816	41 018	-3 613	-34 232	22 989
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19 816	41 018	-3 613	-34 232	22 989
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	22 989	7 699		-21 316	9 372
Rahandusministeeriumi toetus		223 074		-223 074	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 989	230 773		-244 390	9 372
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 989	230 773		-244 390	9 372

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 093	2 705
Haldustasu	4 261	4 261
Välikoristus	1 600	1 584
Sisekoristus	1 128	1 224
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	21 316	34 232
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 398	44 006

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	4
Hooldustööd korteris	0	32
Erakorralised tööd ja teenused	2 378	13
Postikulude hüvitamine	4	0
E-arvete edastamine panka	9	0
Kokku muud tulud	2 398	49

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	2 309	1 419
Halduskulud	4 261	4 260
Sise- ja välikoristus	2 742	2 794
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 312	8 473

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 658	0
Sotsiaalmaksud	547	0
Kokku tööjõukulud	2 205	0

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	0	32
Erakorralised kulud	0	13
E-arvete edastamise pangateenus	9	0
Postikulud	5	0
Kokku muud kulud	14	45

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	37	37
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 658	0

Lisa 12 Kommunaalteenused

VAHENDATUD KOMMUNAALTEENUSED		
eurodes		
Nimetus	2022	2021
Soojusenergia	12933	17865
Vesi ja kanalisatsioon	3653	3296
Prügivedu	1444	1092
Elektrienergia	1222	867
KOKKU	19252	23120

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2329 EUR
2	1140 EUR
3	1499 EUR
4	1269 EUR
5	2279 EUR
6	1391 EUR
7	1506 EUR
8	1289 EUR
9	2213 EUR
10	1454 EUR
11	743 EUR
12	1308 EUR
13	2345 EUR
14	1621 EUR
15	1611 EUR
16	1666 EUR
17	2444 EUR
18	1407 EUR
19	1150 EUR
20	1276 EUR
21	2527 EUR
22	1602 EUR
23	1680 EUR
24	1737 EUR
25	2311 EUR
26	1468 EUR
27	1950 EUR
28	686 EUR
29	2296 EUR
30	1441 EUR
31	1678 EUR
32	1314 EUR
33	2304 EUR
34	1562 EUR
35	1611 EUR
36	1296 EUR
37	2205 EUR
38	1388 EUR
39	1612 EUR
40	1353 EUR
Kokku:	65961 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tartu linn, Ravila tn 44 korteriühistu (registrikood: 80165809) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUTA PALMISTE	Juhatuse liige	30.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5685091
E-posti aadress	ropkaelamu@gmail.com